

Отчет № 11/10/18

Об оценке рыночной стоимости
недвижимого имущества:

*Недвижимого имущества,
расположенного адресу: Московская
область, город Подольск, улица
Комсомольская, дом 1*

Оценка по состоянию на:

10 октября 2018 года

Заказчик:

ООО «Электрон-коннект»

Содержание

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Основные факты и выводы	3
1.2. Задание на оценку	4
1.3. Сведения о заказчике и оценщике	5
1.4. Допущения и ограничительные условия	6
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.6. Анализ достоверности и достаточности информации	7
1.7. Термины и определения	7
1.8. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки	10
1.9. Заявление о соблюдении	11
2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА.....	12
2.1. Местоположение объекта оценки.....	12
2.2. Основные характеристики объекта оценки	13
2.3. Описание юридических прав	15
3. АНАЛИЗ РЫНКА.....	16
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....	16
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	26
3.3. Обзор рынка помещений свободного назначения Московской области	27
3.4. Ликвидность объектов недвижимости	40
3.5. Ставки капитализации и вакантные площади	41
3.6. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.....	43
3.7. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	51
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	52
5. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	53
5.1. Методология оценки рыночной стоимости	53
5.2. Сравнительный подход	54
5.3. Доходный подход.....	64
5.4. Согласование результатов.....	71
5.5. Итоговая величина рыночной стоимости	75
6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	76
ПРИЛОЖЕНИЯ	77
Приложение 1. Копии документов подтверждающих правомочность проведения оценки	77
Приложение 2. Рыночная информация.....	84
Приложение 3. Фотографии объекта оценки	90
Приложение 4. Копии документов, представленных Заказчиком.....	93

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки	Недвижимое имущество: <ul style="list-style-type: none"> Земельный участок, кадастровый № 50:55:0030504:69, площадью 1587 кв. м, доля в праве 191/1587; Нежилое помещение, кадастровый № 50:55:0000000:29949, общая площадь 490,1 кв. м; Нежилое помещение, кадастровый № 50:55:0030504:208, общая площадь 146,4 кв. м, расположенные по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д.1
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации на торгах в рамках конкурсного производства
Имущественные права	Право собственности
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 0110/18-Н от 01.10.2018 г.
Дата оценки	10.10.2018 г.
Дата осмотра	04.10.2018 г.
Дата составления отчета	11.10.2018 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Затратный подход (НДС не облагается), руб.	Не применялся
Сравнительный подход (НДС не облагается), руб.	18 119 924
Доходный подход (НДС не облагается), руб.	15 947 835
Рыночная стоимость¹ объекта оценки (НДС не облагается) округленно, руб.	17 034 000 (Семнадцать миллионов тридцать четыре тысячи)
<i>в том числе:</i>	
- нежилое помещение, общая площадь 490,1 кв. м	13 656 000 (Тринадцать миллионов шестьсот пятьсот шесть тысяч)
- нежилое помещение, общая площадь 146,4 кв. м	696 000 (Шестьсот девяносто шесть тысяч)
- земельный участок, общая площадью 1587 кв. м, доля в праве 191/1587	2 682 000 (Два миллиона шестьсот восемьдесят две тысячи)

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на результатах деловых встреч, в ходе которых нами была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и расчеты приведены в соответствующих разделах Отчета.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с дополнениями и изменениями). При проведении работы использованы Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, 2, 3) от 20 мая 2015 года, ФСО № 7 от 25 сентября 2014 года и ФСО № 9 от 01 июня 2015 г., также Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).

Генеральный директор _____ У.В. Сергиенко

Оценщик _____ С.И. Маслова

¹ Рыночная стоимость объекта оценки с обременениями и без обременений совпадают

1.2. Задание на оценку

Приложение № 1
к Договору № 0110/18-Н
от «01» октября 2018 г.
об оказании услуг по оценке

ЗАДАНИЕ на оказание услуг по оценке

1. Объект оценки:
 - Земельный участок, кадастровый № 50:55:0030504:69, площадь 1587 кв. м, доля в праве 191/1587;
 - Нежилое помещение, кадастровый № 50:55:0000000:29949, общая площадь 490,1 кв. м;
 - Нежилое помещение, кадастровый № 50:55:0030504:208, общая площадь 146,4 кв. м; расположенные по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д.1
2. Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики: Выписка из ЕГРН от 07.08.2018 г. № 00-00-4001/5740/2018-6909.
3. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки:
 - *Земельный участок пл. 1587 кв. м:* Общедолевая собственность – 191/1587 доля в праве, зарегистрировано № 50-50/055-50/027/006/2015-3725/3 от 28.05.2015 г.; Обременения не зарегистрированы;
 - *Нежилое помещение пл. 490,1 кв. м:* Право собственности, зарегистрировано № 50-50/55/024/2012-374 от 30.08.2012 г.; Обременение - Ипотека, объект находится в залоге у АКБ «Русстройбанк»;
 - *Нежилое помещение пл. 146,4 кв. м:* Право собственности, зарегистрировано № 50-50/55/024/2012-377 от 30.08.2012 г.; Обременение - Ипотека, объект находится в залоге у АКБ «Русстройбанк» и Аренда, зарегистрировано № 50-50-55/024/2012-348 от 30.08.2012 г.
4. Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки.
5. Предполагаемое использование результатов оценки: Для реализации объекта оценки на торгах в рамках конкурсного производства.
6. Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость.
7. Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки: Рыночная стоимость, выраженная конкретным значением, без указания границ интервала.
8. Дата оценки: 10.10.2018 г.
9. Допущения, на которых должна основываться оценка:
 - Результаты оценки, приведенные в Отчетах, достоверны лишь в указанных в нем целях оценки и на указанную дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.
 - Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
 - Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.
 - В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик будет исходить из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки.
 - Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получены, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель

не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.

- Исполнитель не будет производить технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии делаются на основе информации, представленной заказчиком.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов влияющих на стоимость объекта оценки. В обязанности Исполнителя не входит обнаружение подобных факторов.
- Исполнителю не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.
- Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
- В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящегося Отчета или информацию из него правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости. Стоимость, определенная в Отчете, действительна для объекта оценки в целом. Любое соотношение частей объекта оценки со стоимостью непропорционально.

*Другие принятые допущения изложены в разделе 1.4 настоящего Отчета.

Требования к проведению оценки и составлению Отчета:

Оценка должна быть проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с учетом изменений), Федеральных стандартов оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297-299 от 20.05.2015 года, ФСО № 7 утв. Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года.

Информация, используемая в Отчете, должна содержать ссылки на источники ее получения.

1.3. Сведения о заказчике и оценщике

Заказчик	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Электрон-коннект», в лице конкурсного управляющего Горбань Елены Ивановны
Месторасположение и реквизиты заказчика	Юридический адрес: РФ, 141100, Московская область, город Подольск, улица Комсомольская, дом 1, помещение 1 ИНН 7726656966 КПП 503601001 ОГРН 1107746552044, дата присвоения 12.07.2010 г.
Оценщик	Маслова Светлана Ивановна Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», (регистрационный № 003374 от 30.01.2008 г.). Диплом о профессиональной переподготовке Института профессиональной оценки ИП-И № 233159 от 27.09.2007 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 002282-1 от 19.01.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости». Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована на сумму 300 000 рублей, страховой полис № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-003374, выдан страховщиками – ОСАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование»; срок действия Договора страхования с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г. Стаж работы в оценке 11 лет. У оценщика заключен трудовой договор с ООО «Апрайс Эксперт»
Юридическое лицо	ООО «Апрайс Эксперт» ИНН 9723047159 КПП 772301001 ОГРН 1187746455291 от 03.05.2018 г. РФ, 115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.4, корп.2, оф.118, эт.2А Тел. +7 (966) 317-38-39 Оценочная деятельность ООО «Апрайс Эксперт» застрахована на сумму 5 000 000 руб., страховой полис № 0991R/776/20106/18 от 05.06.2018 г., выдан АО «АльфаСтрахование», срок действия Договора страхования с 5 июня 2018 г. по 4 июня 2019 г.
Сведения о независимости оценщиков и юридического лица	Оценщики и юридическое лицо не имеют имущественный интерес в объекте оценки и не являются аффилированными лицами по отношению к заказчику оценки.

Информация обо всех привлеченных лицах к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки	Не привлекались
--	-----------------

1.4. Допущения и ограничительные условия

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме;
2. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением указанных прав. Право собственности на объект оценки считается достоверным;
3. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия имеющихся прав с учетом имеющихся на них ограничений;
4. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
5. Мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта;
6. Дата оценки определяется в соответствии с Заданием на оценку. Итоговые значения искомых стоимостей в соответствии с Заданием на оценку фиксируются на дату проведения оценки как для базового периода;
7. В соответствии с заданием на оценку итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта;
9. Исполнителю не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда;
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций;
11. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
12. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность;
13. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
14. При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать

с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде. Для расчетов же использовались значительно более точные числовые данные.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
6. Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).

1.6. Анализ достоверности и достаточности информации

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Заключения делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Для проведения оценки Заказчиком предоставлена документация, перечень которой в таблице 1.1 настоящего Отчета, а копии документации, согласно ст. 11 ФСО № 3, приведены в Приложении 4 к настоящему Отчету об оценке.

Таблица 1.1. Информация, предоставленная Заказчиком

№ п/п	Наименование документов
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.08.2018 г. № 00-00-4001/5740/2018-6909
2	Позэтажный план с экспликацией помещений

1.7. Термины и определения

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

- одна из сторон сделки 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p>Виды стоимости объекта</p>	<p>оценки, отличные от рыночной стоимости, в соответствии со стандартами оценки РФ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ликвидационная стоимость; • инвестиционная стоимость; • кадастровая стоимость.
	<p>При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.</p> <p>При определении <u>инвестиционной стоимости</u> объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.</p>
	<p>При определении <u>кадастровой стоимости</u> объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.</p>
<p>Недвижимость</p>	<p>– физическая земля и все вещи, которые являются естественной её частью, а также предметы, прикрепленные к земле людьми.</p>
<p>Земля (земельный участок)</p>	<p>- часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.</p>
<p>Улучшения</p>	<p>– здания, сооружения или преобразования земли постоянного характера, связанные с расходом труда и капитала и имеющие цель повысить стоимость или полезность объекта имущества. Улучшения различаются по структурам использования и экономическим срокам службы.</p>
<p>Стоимость улучшений</p>	<p>– стоимость, добавляемая к земле улучшениями, такими как здания, сооружения или обогащения земли постоянного характера, включающие расходы труда и капитала и предполагающие повышение стоимости или полезности имущества. Улучшения обладают различным характером использования и экономические сроки службы.</p>
<p>Коммерческая недвижимость</p>	<p>– недвижимость, приносящая доход, используемая под офисы, магазины или оказание услуг (не включает жильё, объекты производственного или общественного назначения).</p>
<p>Объект оценки</p>	<p>– имущество, права, обязательства и другие объекты, имеющие ценность и предъявленные к оценке.</p>
	<p>Иными словами, это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.</p>
<p>Объект-аналог</p>	<p>- объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его</p>

	стоимость.
Дата проведения оценки	- календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Процедура оценки имущества	- совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.
Подход к оценке	- это совокупность методов оценки объединенных общей методологией. Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, используют следующие подходы к оценке – затратный, сравнительный, доходный.
Затратный подход	- 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.
Сравнительный подход	- совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами – аналогами.
Доходный подход	- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При реализации доходного подхода используют методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.
Метод оценки	- это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Износ имущества	- снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.
Физический износ имущества	- износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.
Функциональный износ имущества	- износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.
Внешний износ имущества	- износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.
Устранимый износ имущества	- износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.
Неустранимый износ имущества	- износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.
Скорректированная цена имущества	- цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.
Срок экспозиции объекта оценки	- период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Согласование	- получение итоговой оценки имущества на основании результатов,

результата оценки	полученных с помощью различных методов оценки.
Передача права собственности	– надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.
Допущения	– 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. .
Аренда	– право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.
Капитализация дохода	– процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.
Денежный поток	– движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.
Дисконтирование	– способ определения стоимости имущества на определенный момент времени.
Метод дисконтирования денежных потоков	- оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.
Стоимость действующего предприятия	- стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатом функционирования сформировавшегося производства. В соответствии с определением по МСО – 2007 стоимость действующего предприятия является стоимостью, создаваемой деятельностью бизнеса, для которого учреждено данное предприятие. Она выражает стоимость некоторого сложившегося бизнеса и выводится путем капитализации его прибыли. Полученная таким образом стоимость включает вклад земли, зданий, машин и оборудования, а также гудвилла и других неосязаемых активов. Общая сумма <i>Стоимостей в использовании</i> по всем активам составляет <i>Стоимость действующего предприятия</i> .
Итоговая величина	- стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

1.8. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц, исторической справки по объекту;

информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;

информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки.

3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки, текущая конъюнктура и тенденции на рассматриваемом рынке, подбор аналогов объекта оценки и обоснование их выбора.
4. Работа с технической и другой документацией, при необходимости с привлечением специалистов соответствующего профиля.
5. Анализ наиболее эффективного использования. Вывод о наиболее эффективном использовании на дату оценки основывается на анализе собранной информации с учетом существующих и предполагаемых на ближайшую перспективу ограничений на применение оцениваемого объекта.
6. Выбор методов оценки по существующим подходам определяется ее целью, полнотой и достоверностью имеющейся исходной информации для применения каждого метода. В необходимых случаях производится модификация имеющихся или разработка новых специальных методов оценки с обоснованием их корректности и точности.
7. Проведение расчетов и анализ результатов. Проводятся расчеты по оценке объекта оценки принятыми подходами и анализ результатов. В случае необходимости осуществляются сбор дополнительной информации, корректировка методов оценки и дополнительные расчеты.
8. Обобщение и согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке объекта, определение итоговой величины стоимости.
9. Составление развёрнутого отчёта об оценке и представление его Заказчику для ознакомления.
10. Передача заказчику отчета об оценке.

1.9. Заявление о соблюдении

1. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
2. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
3. Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.
4. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
5. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
6. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
7. Никто не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА

2.1. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, город Подольск, улица Комсомольская, дом 1.

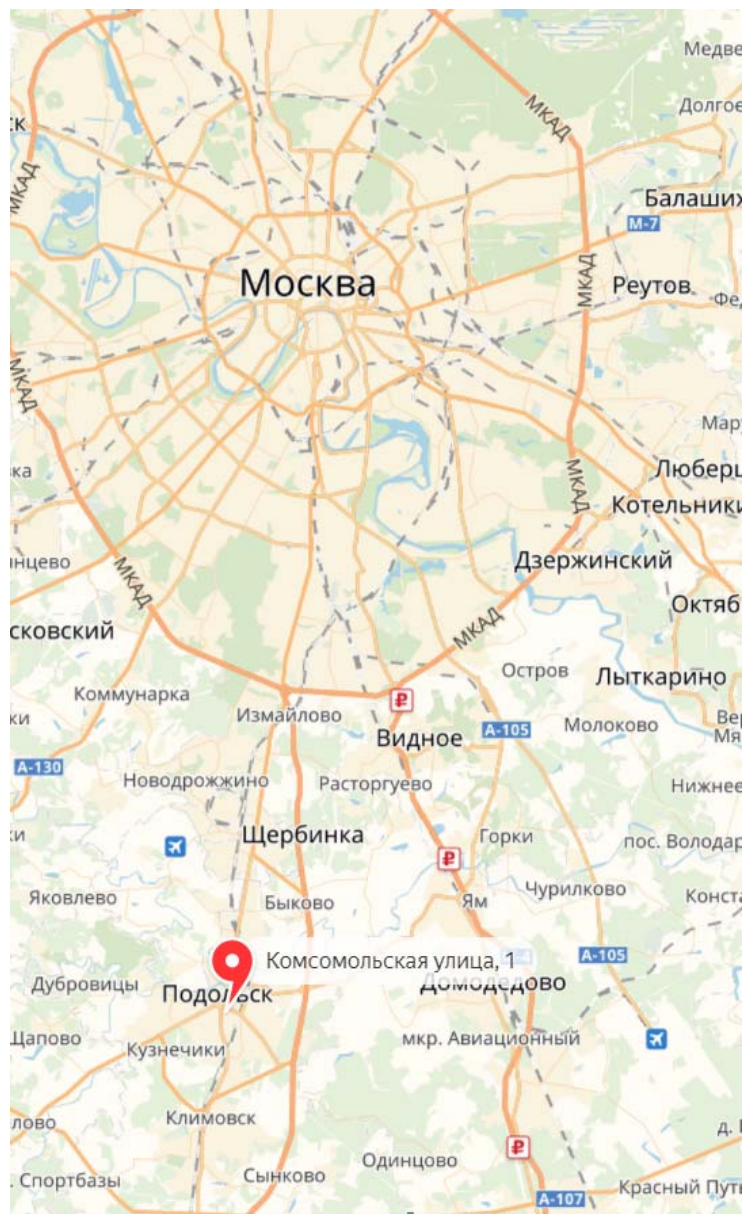


Рис.1 Местоположение объекта оценки на карте области

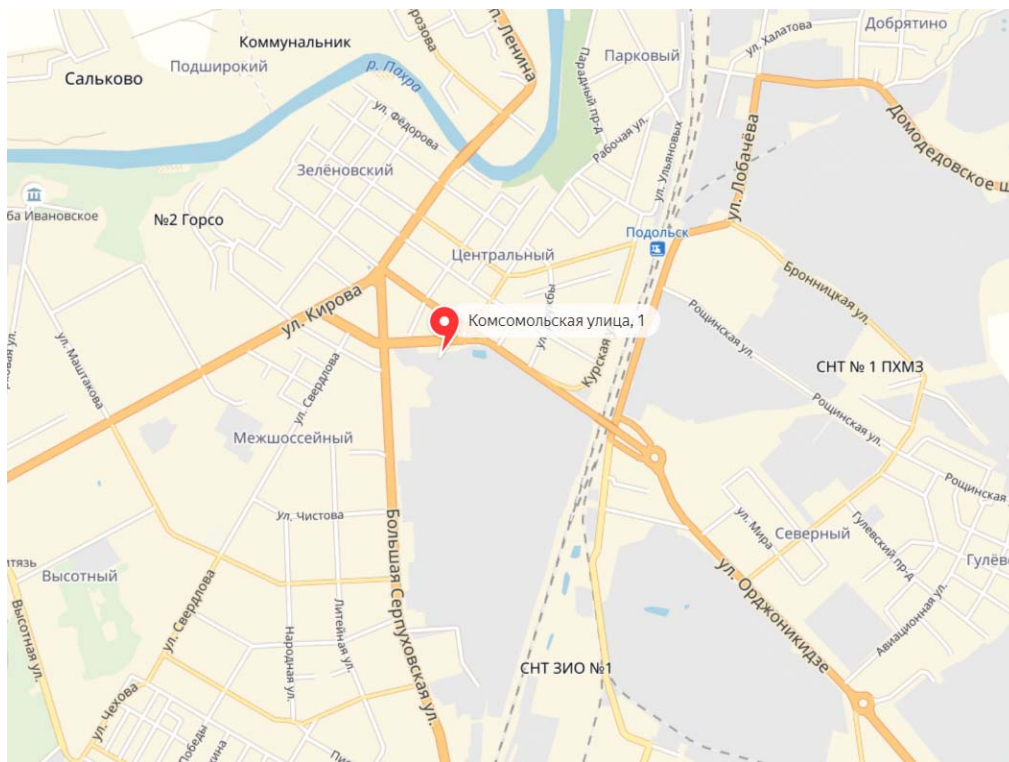


Рис.2 Местоположение объекта оценки на карте города

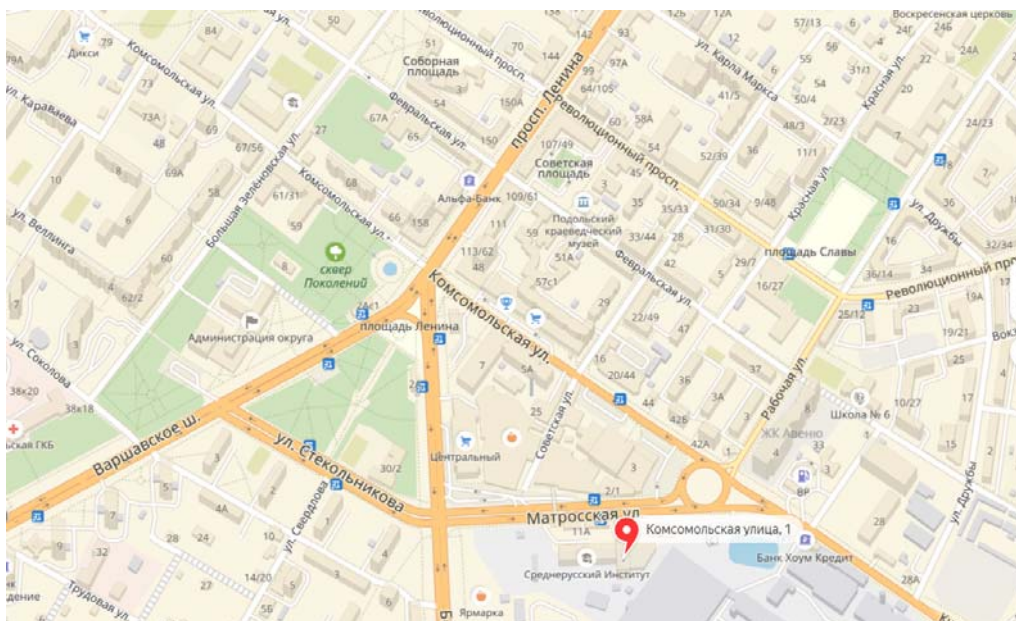


Рис.3 Местоположение объекта оценки на карте микрорайона

Непосредственным окружением объекта является общественно-деловая и промышленная застройка завода «Зингер». Территориально здание, в котором находится объект оценки расположено в центральной части г. Подольска. Объект имеет хорошую транспортную доступность, городские автодороги, рядом остановка общественного транспорта «Рынок» в 2 мин. пешком.

2.2. Основные характеристики объекта оценки

Объект оценки представляет собой единый объект недвижимости - нежилые встроенные помещения на 1этаже в бизнес - центре «Зингер Плаза» и долю в праве на земельный участок под зданием. Фото делового центра приведено ниже.



Таблица 2.1. Технические характеристики объекта оценки – недвижимого имущества

Наименование характеристик и параметров	Значение
Местоположение объекта оценки	Московская обл., г. Подольск, ул. Комсомольская, д.1, пом.1
Тип здания	Бизнес-центр «Зингер-Плаза»
Этажность	Здания: 9 - 5 - 3 эт.
<i>Нежилое помещение пл. 490,1 кв. м</i>	
Тип объекта оценки	Встроенное нежилое помещение
Текущее использование	Помещение свободного назначения (ранее был общепит)
Общая площадь	490,1 кв. м
Этаж расположения	1 этаж
Наличие отдельного входа	Есть
Состояние здания	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки помещений	Среднее
Линия застройки, с которой осуществляется вход	1-я линия
Наличие парковки	Стихийная
Материал стен здания	Панель
Коммуникации	Все центральные
Кадастровый номер	50:55:0000000:29949
Кадастровая стоимость, руб.	4053553,39
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Нет данных. Отсутствие не влияет на рыночную стоимость

Наименование характеристик и параметров	Значение
<i>Нежилое помещение пл. 146,4 кв. м</i>	
Тип объекта оценки	Встроенное нежилое помещение
Текущее использование	Помещение свободного назначения (ранее был общепит)
Общая площадь	146,4 кв. м
Этаж расположения	1 этаж
Наличие отдельного входа	Есть
Состояние здания	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки помещений	Среднее
Линия застройки, с которой осуществляется вход	1-я линия
Наличие парковки	Стихийная
Материал стен здания	Панель
Коммуникации	Все центральные
Кадастровый номер	50:55:0030504:208
Кадастровая стоимость, руб.	206 636,28
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Нет данных. Отсутствие не влияет на рыночную стоимость
<i>Земельный участок (191/1587 доля в праве)</i>	
Общая площадь	1587 кв. м
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для промышленных целей
Топография участка	Ровный, удобный под застройку
Форма	Близка к прямоугольной
Кадастровый номер	50:55:0030504:69
Кадастровая стоимость всего участка, руб.	6614 504,91
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Нет данных. Отсутствие не влияет на рыночную стоимость

Источник: данные Заказчика

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки:

Не выявлены.

Информация о текущем использовании объекта оценки:

В результате осмотра и изучения предоставленных документов можно определить, что текущее использование объекта оценки недвижимости – торговая недвижимость.

Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:

Не выявлены.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:

Не выявлены.

2.3. Описание юридических прав

Оценка выполнена, исходя из следующих условий.

Показатели	Значение
Собственник объекта	Общество с ограниченной ответственностью «Электрон-коннект» Юридический адрес: РФ, 141100, Московская обл., г. Подольск, ул. Комсомольская, д.1, пом.1 ИНН 7726656966 КПП 503601001 ОГРН 1107746552044, дата присвоения 12.07.2010 г.
Форма собственности	Частная
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 07.08.2018 г. № 00-00-4001/5740/2018-6909
Существующие ограничения (обременения) права	Нежилые помещения - Ипотека. Объекты находятся в залоге у АКБ «Русстройбанк». Аренда на нежилое помещение площадью 146,4 кв. м. Земельный участок - не зарегистрировано.

Источник: данные Заказчика

Копии документов приведены в Приложении 4 к настоящему Отчету.

Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась.

Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав у ООО «Электрон-коннект».

3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Анализ политической и социально-экономической обстановки в РФ

Обзор *политической ситуации* необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

На президентских выборах 18 марта 2018 года победу одержал Владимир Владимирович Путин, для которого это уже четвертый президентский срок. По действующему законодательству Президент избирается народным голосованием на срок 6 лет, вследствие чего нет оснований ожидать смены вектора развития страны, планомерно реализующегося при Путине с 2000 года.

В России действует многопартийная система, разные партии участвуют в выборах в Государственную Думу. Из 450 членов Государственной Думы 238 относятся к фракции «Единая Россия», 92 - «КПРФ», 64 - «Справедливая Россия» и 56 - «ЛДПР». Таким образом, состав Государственной Думы остаётся консервативным, и нет оснований полагать, что он может резко измениться, что повлечёт за собой изменения политики Государства.

Таким образом, риск смены курса развития страны минимален, политическая ситуация в стране стабильна несмотря на введение экономических санкций в настоящее время осуществляется развитие отношений с азиатскими странами, а также проводится политика поддержки отечественной экономики по импортозамещению. Политические риски можно оценить, как невысокие

Обзор макроэкономической ситуации подготовлен по показателям за январь - август 2018 год, опубликованных Росстат (www.gks.ru).

Таблица 3.1. Основные показатели социально-экономического положения за январь-август 2018 г.

	Август 2018г.	В % к		Январь-август 2018г. в % к январю-августу 2017г.	Справочно		январь-август 2017г. в % к январю-августу 2016г.
		августу 2017г.	июлю 2018г.		август 2017г. в % к 2016г.	июлю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	47086,0 ¹⁾	101,7 ²⁾			101,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,7	102,7	103,1	104,0	103,8	103,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	646,3	89,2	132,2	97,4	105,4	149,5	101,1
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	472,1	102,5	100,0	103,0	107,7	101,6	107,2
в том числе железнодорожного транспорта	218,1	104,4	99,3	104,6	105,2	100,2	106,9
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2748,0	102,8	103,6	102,7	101,7	103,5	100,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	799,8	102,0	99,9	102,8	99,2	101,2	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	55,5 ⁵⁾	121,8 ⁶⁾	96,3 ⁷⁾	121,5 ⁸⁾	118,0 ⁹⁾	90,5 ¹⁰⁾	127,2 ¹¹⁾
в том числе:							
экспорт товаров	34,4	139,5	94,1	128,5	110,0	83,6	126,8
импорт товаров	21,0	100,9	100,0	111,0	129,1	100,3	127,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5961,4 ⁹⁾	103,2 ²⁾			103,6 ³⁾		
Индекс потребительских цен		103,1	100,0	102,4	103,3	99,5	104,2
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		115,3	100,2	110,4	104,7	101,5	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		99,1	99,3	102,2 ¹¹⁾	99,0	102,5	97,3 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	41140 ¹⁰⁾	110,3 ¹⁰⁾	97,0 ¹⁰⁾	111,0 ¹⁰⁾	105,7	97,6	106,8
реальная		107,0 ¹⁰⁾	97,0 ¹⁰⁾	108,4 ¹⁰⁾	102,3	98,1	102,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,5 ¹²⁾	92,4	97,3	91,7	93,9 ¹³⁾	97,2	93,0 ¹³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	87,9	98,4	86,6	85,0	96,9	85,2

1) Данные за I полугодие 2018г. (первая оценка).
2) I полугодие 2018г. в % к I полугодию 2017 года.
3) I полугодие 2017г. в % к I полугодю 2016 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за июль 2018 года.
6) Июль 2018г. и июль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Июль 2018г. и июль 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-июль 2018г. и январь-июль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I полугодие 2018 года.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-августе 2018г. в % к январю-августу 2017г. составили 101,4%, в январе-августе 2017г. в % к январю-августу 2016г. - 98,0%.
12) Предварительные данные.
13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Индекс промышленного производства в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,7%, в январе-августе 2018г. - 103,1%.



Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,5%, в январе-августе 2018г. - 102,4%

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2%, в январе-августе 2018г. - 103,8%.

Объем производства продукции **сельского хозяйства** всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в августе 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 646,3 млрд.рублей, в январе - августе 2018г. – 2751,8 млрд.рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2018г. составил 710,6 млрд.рублей, или 99,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе - августе 2018г. – 4337,1 млрд.рублей, или 99,2%.

В январе - августе 2018г. **грузооборот транспорта**, по предварительным данным, составил 3715,2 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1719,7 млрд., автомобильного - 166,1 млрд., морского - 22,7 млрд., внутреннего водного – 43,5 млрд., воздушного - 4,9 млрд., трубопроводного – 1758,3 млрд.тонно-километров.

Оборот розничной торговли в августе 2018г. составил 2748,0 млрд.рублей, или 102,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе - августе 2018г. – 20002,5 млрд.рублей, или 102,7%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в июле 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 55,5 млрд.долларов США (3486,9 млрд.рублей), в том числе экспорт - 34,4 млрд.долларов (2164,8 млрд.рублей), импорт - 21,0 млрд.долларов (1322,1 млрд.рублей). Сальдо торгового баланса в июле 2018г. сложилось положительное, 13,4 млрд.долларов (в июле 2017г. - положительное, 3,8 млрд.долларов)

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу			Август 2018г. к		Январь-август 2018г. к январю-августу 2017г.	Сравнито август 2017г. к декабрю 2016г.
	июль	июль	август	декабрю 2017г.	августу 2017г.		
Индекс потребительских цен	100,5	100,3	100,0	102,4	103,1	102,4	101,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	103,4	100,3	100,2	109,7	115,3	110,4	102,4
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,1	103,7	100,2	105,1	101,2	102,5	114,5

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.



В августе 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары – 99,6%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ) исключающий изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в августе 2018г. составил 100,3%, с начала года - 101,9% (в августе 2017г. - 100,1%, с начала года - 101,3%). В августе 2018г. цены на продовольственные товары снизились на 0,4% (в августе 2017г. - на 1,8%). Цены на непродовольственные товары в августе 2018г. выросли на 0,2% (в августе 2017г. - на 0,1%). Цены и тарифы на услуги в августе 2018г. увеличились на 0,3% (в августе 2017г. - на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце августа 2018г. составила 15249,2 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,2% (с начала года возросла - на 3,1%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце августа 2018г. составила 21954,6 рубля и за месяц снизилась на 0,3% (с начала года - увеличилась на 2,6%), в Санкт-Петербурге - 16907,7 рубля и за месяц снизилась на 0,3% (с начала года - выросла на 3,4%). Стоимость **условного (минимального) набора** продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце августа 2018г. составила 3943,3 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 2,4% (с начала года - увеличилась на 5,4%).

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,9%, в январе-августе 2018г. увеличились на 2,2% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2018г., по оценке, составила 41140 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,7%, в январе - августе 2018г. - на 11,0%.

Анализ политической и социально-экономической обстановки в Московской области

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой муниципальным образованием.

Анализ политической обстановки в регионе расположения объекта необходим для выявления политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой муниципальным образованием.

На выборах губернатора Московской области 2013 года победу одержал Андрей Воробьев с 62,52% голосов, это второй срок в должности Губернатора области. Опыт работы в правительственных структурах составляет с 15 лет. Имеет несколько наград, в том числе орден «За заслуги перед Отечеством IV степени (2015)».

По действующему законодательству срок полномочий губернатора области составляет 5 лет, поэтому не следует ожидать изменение политики развития города.

В состав Московской областной думы 6 созыва по результатам выборов 18 сентября 2016 г. входят: 38 депутатов «Единой России», 5 депутатов КПРФ, 5 депутатов С ЛДПР и 1 депутат от Справедливой России. Состав Областной думы остаётся консервативным, и нет оснований полагать об изменении политики муниципалитета.

Таким образом, риск смены курса развития Московской области минимален, политическая ситуация в области стабильна и не оказывает негативного влияния на рынок недвижимости.

Обзор социально-экономической ситуации в Московской области составлен по показателям, которые опубликованы Мособлстат за январь-август 2018 г. (<http://msko.gks.ru/>).

Таблица 3.2. Основные показатели социально-экономического положения Московской области за январь-август 2018 г.

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-август 2018 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства ¹			
август 2018 года в % к июлю 2018 года	102,6	x	102,7 ²
январь-август 2018 года в % к январю-августу 2017 года	109,5	x	103,1
Оборот организаций, млн. рублей	6888454,2	111,2 ³	...
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам экономической деятельности, млн. рублей			
добыча полезных ископаемых	8907,5	114,8 ³	...
обрабатывающие производства	1489678,8	107,3 ³	...
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	190479,2	110,9 ³	...
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	42914,5	110,3 ³	...

¹ индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

² к предыдущему месяцу

³ темп роста в фактических ценах

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-август 2018 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
<i>продолжение</i>			
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн			
скот и птица в живом весе	201,2	100,2	103,7
молоко	433,1	101,6	101,3
яйца, млн. штук	94,0	100,6	100,9
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению			
август 2018 года в % к июлю 2018 года	99,98	x	100,0 ¹
август 2018 года в % к августу 2017 года	104,67	x	103,1
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в августе 2018 года, рублей	4097,0	96,6 ¹	97,6 ¹

¹ к предыдущему месяцу

продолжение

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-август 2018 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец августа 2018 года, человек	18530	98,7 ¹	98,4 ¹
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец августа 2018 года, в процентах	0,5	x	...
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за июнь-август 2018 года, в процентах	2,6	x	...
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров	5376,5	107,4	103,0 ²
Пассажирооборот автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-километров	4811,6	102,3	...

¹ к предыдущему месяцу

² по полному кругу организаций

продолжение

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-август 2018 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций за июль 2018 года, рублей	48953,2	110,1	110,7
июль 2018 года в % к июню 2018 года	90,9	x	93,0 ¹
январь-июль 2018 года	49462,0	109,1	111,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства за июль 2018 года, рублей	55359,5	111,0	...
июль 2018 года в % к июню 2018 года	89,4	x	...
январь-июль 2018 года	56215,3	110,4	...
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 сентября 2018 года, тыс. рублей	102349,0	118,2 ¹	95,0 ¹

¹ к предыдущему месяцу

продолжение

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-август 2018 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Оборот торговли, млн. рублей			
розничной торговли по всем каналам реализации	1478316,8	107,4	102,7
оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности	3407254,8	104,7	...
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 сентября 2018 года			
млн. рублей	124275,3	99,7 ¹	...
уровень запасов, дней торговли	35	98,3 ¹	...
Оборот общественного питания, млн. рублей	72566,0	109,1	...
Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей	318962,6	101,1	102,8
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	216678,8	106,5	99,2

¹ к предыдущему месяцу

окончание

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-август 2018 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	5397,9	123,2	98,9
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства за январь-июль 2018 года, млн. рублей в фактических ценах	294534,9	138,6	...
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец июля 2018 года, млн. рублей			
дебиторская	2057686,9	84,1 ¹	...
кредиторская	2959342,6	100,7 ¹	...
из неё просроченная	57110,7	106,0 ¹	102,7 ¹
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет на конец июля 2018 года, млн. рублей	96939,2	113,5 ¹	...
из неё просроченная	1062,9	115,2 ¹	...

¹ к предыдущему месяцу

Выводы по разделу:

1. Политическая ситуация в стране и регионе характеризуется как стабильная, изменения политического курса не прогнозируются.
2. Основные социально-экономические показатели в стране и регионе демонстрируют разнонаправленные показатели по сравнению с аналогичным периодом прошлого год/
3. Эксперты отмечают определенную напряженность в экономике в целом и на рынке недвижимости в частности, что связано с усилением санкций и ростом геополитической напряженности в мире.

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по 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. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 3.3. 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 и складских 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

Источник: составлено ООО «Апрайс Эксперт»

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

Торговые помещения

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-

развлекательные центры), а так же в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв. м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв. м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками (например, предприятия общепита), при этом находящиеся в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Москвы имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием.

На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных объектов недвижимости на рынке продажи и аренды региона.

Так как, согласно документов на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является права собственности на нежилое помещение, кроме того, на основании данных визуального осмотра установлено, что на дату оценки объект может использоваться для получения дохода от сдачи в аренду, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к коммерческой недвижимости - сегменту помещений свободного назначения.

3.3. Обзор рынка помещений свободного назначения Московской области²

Анализ рынка осуществлялся по данным рынка недвижимости - помещений свободного назначения (ПСН) Московского региона (МР) по итогам 2 квартала 2018 года. 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

² Источник: www.pfagroup.ru

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.

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)
	Северо-запад	до ≈15 км	г.Химки; г.Москва	Ленинградское (М-10)
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г.Лобня	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли	Горьковское (М-7); Носовихинское; 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.Олиньино	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.Деловск	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)

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.Куrowsкое; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; г.Егорьевск; пгт.Белоозерский;	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г.Чехов; г.Серпухов	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	Киевское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра; г.Руза	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин	Ленинградское (М-10)
за пределами БМК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г.Дубна; г.Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г.Шатура; г.Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г.Коломна; г.Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Кашира, г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск	Минское (М-1)
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Общие показатели динамики рынка коммерческой недвижимости по типам недвижимости

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	70 500	105 300	93 200	46 400	9 300	18 000	11 900	4 800
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный	84 500	101 200	90 200	46 100	9 600	20 400	12 400	5 000
	Восток	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	76 900	121 600	93 600	45 700	9 800	19 200	13 300	5 100
	Юго-восток	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский	78 100	130 000	110 000	41 500	10 600	19 800	12 800	4 200
	Юг	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	78 900	132 400	101 800	35 600	10 900	20 000	12 700	4 800
	Юго-запад	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	99 200	138 300	115 100	53 600	12 100	19 800	14 500	4 700
	Запад	г.Красногорск; г.Москва	89 500	131 400	109 700	49 500	12 000	21 100	13 400	5 200
Северо-запад	г.Химки; г.Москва	97 700	137 000	115 300	42 900	11 600	19 800	13 000	4 400	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня	58 500	73 100	67 000	28 100	9 000	13 300	9 900	4 400
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино	57 300	78 400	67 200	30 500	9 000	15 700	10 400	3 600
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли	51 200	66 500	61 000	27 700	7 100	12 600	11 100	3 000
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	64 900	84 400	73 900	32 000	9 000	12 400	11 200	3 300
Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	67 600	83 900	79 500	34 000	8 000	13 800	11 600	3 900	

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
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	66 500	76 800	73 900	34 700	9 200	13 800	9 700	3 800
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	57 500	85 800	61 700	28 300	9 200	13 400	10 300	4 600
	Северо-запад	г. Аякс; г. Москва, г. Зеленоград	79 700	115 200	84 400	35 100	11 000	17 200	12 100	4 400
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	45 000	58 500	48 500	20 600	6 200	10 100	7 100	2 800
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	46 900	59 400	53 000	21 000	8 200	10 700	8 600	3 400
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	34 500	62 400	38 600	15 700	6 600	11 200	9 400	1 700
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	40 600	54 700	50 700	16 900	7 300	10 000	9 500	2 000
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов	42 700	62 700	51 000	22 500	7 800	10 800	8 500	2 500
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	40 800	61 000	55 600	22 300	7 800	12 200	9 200	3 000
	Запад	г.Истра; г.Руза	38 400	65 100	50 600	23 800	8 200	11 800	9 000	3 000
Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	46 500	60 300	56 600	22 100	7 500	13 700	10 900	3 000	
за пределами БМК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом	37 400	47 100	44 100	15 100	5 300	8 200	6 900	2 600
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	30 200	46 400	36 700	7 200	4 700	8 000	5 800	1 400
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луковичи	41 500	54 900	50 700	11 200	5 800	11 400	7 700	2 000
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	32 100	57 300	48 700	13 100	7 600	10 600	8 700	2 300
	Юго-запад	г.Можайск	27 000	51 400	40 800	12 400	6 300	8 800	7 700	2 300
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	28 800	44 200	39 200	14 000	6 100	10 200	6 800	2 100
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Обзор рынка помещений свободного назначения

Продажи

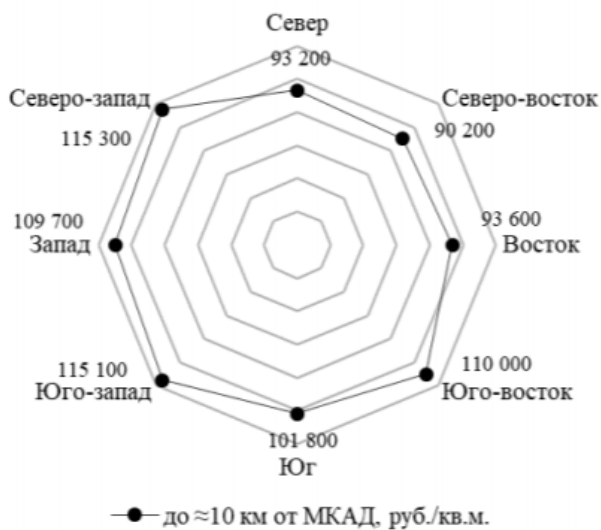
Минимальное значение стоимости помещений свободного назначения по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 90 200 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 115 100 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 103 600 руб./кв.м.

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

Направление	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	43 000	155 300	93 200	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	42 100	139 700	90 200	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	33 400	157 700	93 600	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	52 300	185 400	110 000	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	48 700	190 000	101 800	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	45 000	186 800	115 100	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	44 900	200 000	109 700	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	39 000	205 300	115 300	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	43 600	177 500	103 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

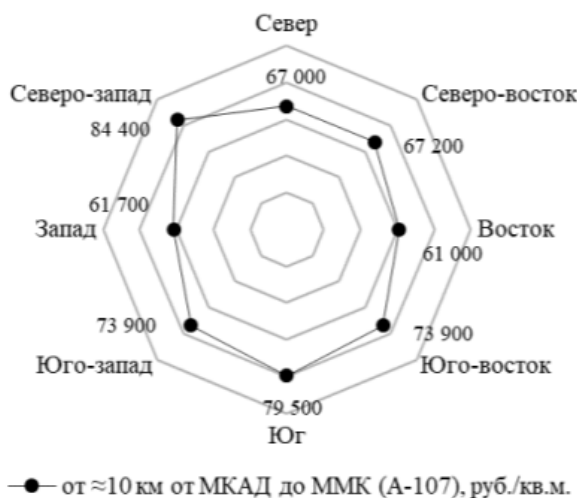
Минимальное значение стоимости помещений свободного назначения по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 61 000 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 73 900 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 71 100 руб./кв.м

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

Направление	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	23 900	99 300	67 000	г.Лобня
Северо-восток	22 600	120 000	67 200	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	22 800	111 100	61 000	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	30 700	115 000	73 900	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	31 100	119 200	79 500	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	25 400	125 000	73 900	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	23 300	116 800	61 700	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	44 600	118 000	84 400	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	28 100	115 600	71 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость ПСН 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»

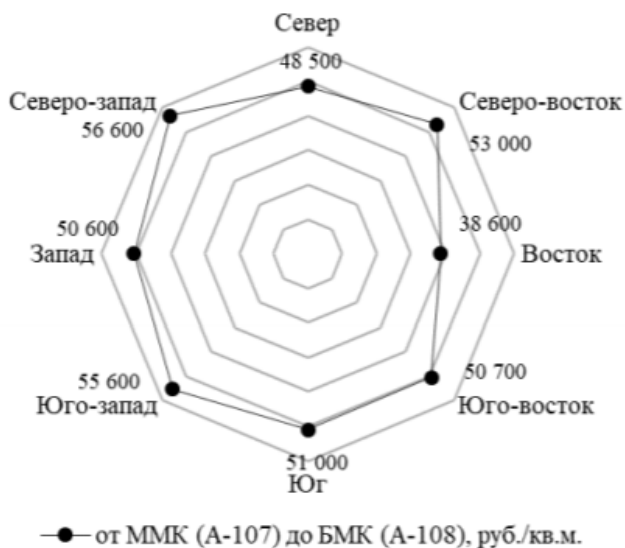
Минимальное значение стоимости помещений свободного назначения по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 38 600 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 56 600 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 50 600 руб./кв.м.

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

Направление	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	27 600	99 200	48 500	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	17 900	90 800	53 000	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	23 600	77 400	38 600	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево
Юго-восток	20 300	100 000	50 700	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	17 600	113 300	51 000	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	25 900	100 300	55 600	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	36 900	69 700	50 600	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	21 100	109 300	56 600	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	23 900	95 000	50 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость ПСН 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»

Минимальное значение стоимости помещений свободного назначения по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 36 700 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-восточном направлении 50 700 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 43 400 руб./кв.м. м.

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

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	21 000	100 000	44 100	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	20 000	102 100	36 700	г.Шатура; г.Росаль
Юго-восток	25 000	97 000	50 700	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	17 600	109 000	48 700	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	18 300	108 300	40 800	г.Можайск
Запад	21 000	75 000	39 200	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	20 500	98 600	43 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

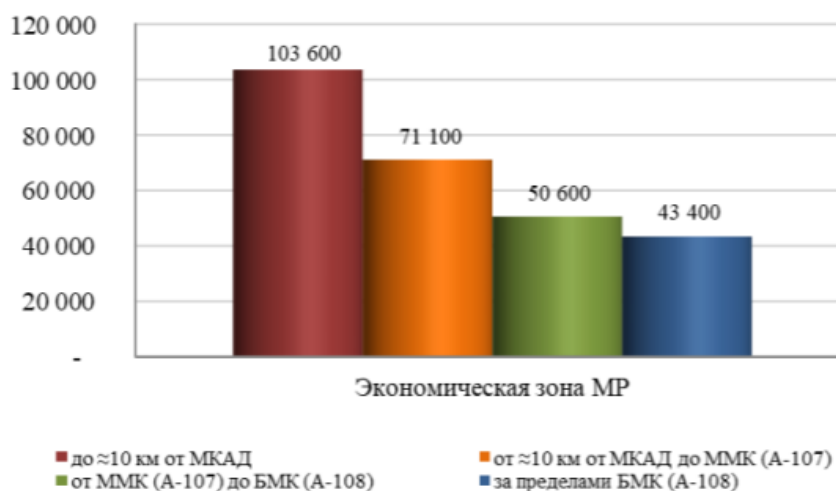
По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости ПСН недвижимости: Северо-восток; Северо-запад.

Сводные данные по продаже ПСН МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	93 200	67 000	48 500	44 100
Северо-восток	90 200	67 200	53 000	-
Восток	93 600	61 000	38 600	36 700
Юго-восток	110 000	73 900	50 700	50 700
Юг	101 800	79 500	51 000	48 700
Юго-запад	115 100	73 900	55 600	40 800
Запад	109 700	61 700	50 600	39 200
Северо-запад	115 300	84 400	56 600	-
Среднее значение по ЭЗ	103 600	71 100	50 600	43 400

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Изменение стоимости ПСН в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	103 600	71 100	50 600	43 400
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-31,37%	-28,83%	-14,23%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-31,37%	-51,16%	-58,11%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения помещений свободного назначения в среднем снижается на 58,11% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Аренда

Минимальное значение стоимости аренды помещений свободного назначения по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северном направлении 11 900 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 14 500 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 000 руб./кв.м./год.

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	6 000	18 000	11 900	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	7 100	24 000	12 400	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	7 800	25 200	13 300	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	5 100	28 800	12 800	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	5 500	24 000	12 700	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	5 300	30 000	14 500	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	5 700	30 000	13 400	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	4 800	26 000	13 000	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	5 900	25 800	13 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды помещений свободного назначения по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в юго-западном направлении 9 700 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 12 100 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 800 руб./кв.м./год.

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	5 700	17 300	9 900	г.Лобня
Северо-восток	5 400	17 100	10 400	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	4 800	21 600	11 100	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	4 400	20 400	11 200	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	4 800	24 000	11 600	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	3 600	15 600	9 700	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	4 800	18 000	10 300	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	5 900	24 000	12 100	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	4 900	19 800	10 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

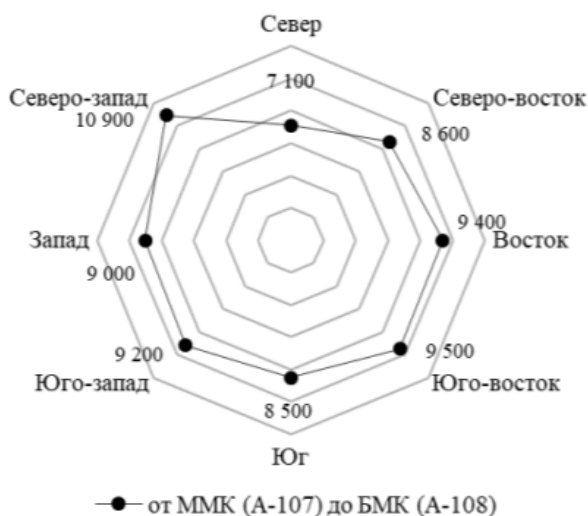
Минимальное значение стоимости аренды помещений свободного назначения по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в северном направлении 7 100 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 10 900 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 000 руб./кв.м./год.

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	3 800	11 300	7 100	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	3 600	18 000	8 600	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	4 100	14 400	9 400	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 600	14 200	9 500	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	4 600	14 800	8 500	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	4 800	12 000	9 200	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	4 800	16 800	9 000	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 800	17 400	10 900	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	4 100	14 900	9 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды помещений свободного назначения по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 5 800 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в южном направлении 8 700 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 300 руб./кв.м./год.

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 300	12 700	6 900	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 000	10 600	5 800	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	2 300	14 000	7 700	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	3 600	15 000	8 700	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	4 200	13 000	7 700	г.Можайск
Запад	3 000	12 000	6 800	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	3 200	12 900	7 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости аренды помещений свободного назначения: северо-восток и северо-запад.

Сводные данные по аренде ПСН 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 МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	11 900	9 900	7 100	6 900
Северо-восток	12 400	10 400	8 600	-
Восток	13 300	11 100	9 400	5 800
Юго-восток	12 800	11 200	9 500	7 700
Юг	12 700	11 600	8 500	8 700
Юго-запад	14 500	9 700	9 200	7 700
Запад	13 400	10 300	9 000	6 800
Северо-запад	13 000	12 100	10 900	-
Среднее значение по ЭЗ	13 000	10 800	9 000	7 300

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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./год	13 000	10 800	9 000	7 300
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-16,92%	-16,67%	-18,89%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-16,92%	-30,77%	-43,85%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды помещений свободного назначения в среднем снижается на 43,85% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Изменение помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны

Рынок помещений свободного назначения г. Подольска следует рассматривать как неактивный рынок, учитывая небольшое количество предложений по продаже и аренде торговых объектов.

Мониторинг цен предложений продажи и аренды на дату оценки

Оценщик провел мониторинг цен предложений продажи и аренды помещений свободного назначения сопоставимой с объектом оценки.

В сопоставимых с районом местоположения объекта оценки были выбраны предложения по продаже помещений свободного назначения. Результаты выборки из открытых источников информации порталов недвижимости в сети Internet приведены в таблице.

Таблица 3.4. Мониторинг предложений по продаже аналогов на дату оценки

№	Адрес	Линия застройки	Этаж	S, м ²	Цена, руб.	Цена, руб./м ²	Источник
1	г. Подольск, ул. Багратиона, д. 24	первая	1этаж-265,7м ² подвал-294,9 м ²	560,6	14 500 000	25 865	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/168505721/
2	г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	первая	2 этаж	643	22 500 000	34 992	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/156475816/
3	г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	первая	1 этаж	770	28 000 000	36 364	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/156474130/
4	г. Подольск, ул. Филиппова, д. 3	первая	1 этаж	158	6 900 000	43 671	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_158_m_1154060935
5	г. Подольск, ул. Молодежная, д. 6	первая	1 этаж	120	7 100 000	59 167	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_120_m_1673379278
6	г. Подольск, ул. Кирова, д. 17	первая	1 этаж	205	11 200 000	54 634	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_396888659

Источник: составлено ООО «Апрайс Эксперт»

Диапазон цен предложений нежилых помещений сопоставимых с объектом оценки составил:

Таблица 3.5. Диапазон цен предложений на дату оценки по аналогам

Рыночная стоимость 1 м ² , руб. (с НДС)		
Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
25 865	59 167	42 449

Источник: составлено ООО «Апрайс Эксперт»

В районе местоположения объекта оценки и сопоставимых районах были проанализированы предложения по аренде помещений ПСН.

Таблица 3.6. Мониторинг предложений по аренде аналогов с НДС на дату оценки

№	Адрес	Линия застройки	Этаж	S, м ²	Цена, руб./м ² в год	Источник
1	г. Подольск, ул. Индустриальная, д. 36	первая	1 этаж	78	9 240	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/192224113/
2	г. Подольск, ул. Ленина, д. 107/49	первая	цоколь	478	7 524	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/194709398/
3	г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	первая	1 этаж	194,6	7 150	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/160681963/
4	г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	первая	подвал	206	7 200	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/190603636/
5	г. Подольск, ул. Свердлова, д. 5Б	первая	2 этаж	160	12 000	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_160_m_873578779
6	г. Подольск, Революционный проспект, д. 64/105	первая	1 этаж	110	10 364	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_110_m_1329576774
7	г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 34/2	первая	подвал	158	9 038	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_158_m_1152664457

Источник: составлено ООО «Апрайс Эксперт»

Диапазон арендных ставок недвижимости сопоставимой с объектом оценки составил:

Таблица 3.7. Диапазон арендных ставок на дату оценки по аналогам

Рыночная стоимость 1 м ² , руб./год		
Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
7 150	12 000	8 623

Источник: составлено ООО «Апрайс Эксперт»

3.4. Ликвидность объектов недвижимости

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по 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. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 3.8. Показатели срока ликвидности недвижимости

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

Источник: методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>.

Основными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

Местоположение. Объекты, имеющие выгодное месторасположение, имеют более высокий уровень ликвидности. На ликвидность в данном случае влияет близость к автомагистралям, остановкам транспорта, нахождение на первой линии домов, экологическая ситуация в районе, в том числе близость промышленных зон.

Эластичность спроса на данный вид имущества. Эластичность спроса позволяет измерить степень реакции покупателя на изменение цен, уровня доходов или других факторов. Рассчитывается через коэффициент эластичности. Например, жилые помещения. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость. Для коммерческой недвижимости характерна небольшая эластичность спроса по цене, но значительная положительная эластичность спроса по доходу. Другими словами, изменения покупательной способности оказывает существенное влияние на спрос на недвижимость, хотя и в различной степени для разных видов недвижимости. Например, спрос на сельскохозяйственные земли, как правило, менее эластичен, чем спрос на производственную недвижимость, так как спрос на продукцию сельского хозяйства более стабильный при изменении доходов населения. Аналогично, спрос на первоклассные магазины менее эластичен, чем спрос на второстепенные магазины.

Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования. Как правило, имущество в хорошем состоянии, недавно построенные объекты, завершённые строительством имеют более высокую ликвидность, нежели объекты, требующие больших затрат на восстановление или объекты, незавершённые строительством.

Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам.

Масштабность и количество объектов. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от

средних значений. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда количество объектов превышает емкость рынка.

Потенциальные покупатели. В зависимости от всех вышеуказанных факторов количество потенциальных покупателей объекта может значительно варьироваться. Соответственно, чем большее количество потенциальных покупателей у объекта, тем выше его ликвидность.

Вывод

Проанализировав все факторы, влияющие на ликвидность объекта оценки можно сделать вывод о том, что срок экспозиции объектов недвижимости составит до 6 мес.

3.5. Ставки капитализации и вакантные площади

По данным исследований рынка в 2017 г., опубликованным в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под ред. Лейфера Л.А. показатели ставки капитализации и вакантные площади для активных и неактивных рынков следующие:

Ставки капитализации

Активный рынок			
Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	8,3%	14,5%
2. Высокотклассные офисы (офисы класса А, В)	11,6%	8,4%	14,8%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	11,8%	8,6%	15,0%

Неактивный рынок			
Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,6%	8,1%	15,2%
2. Высокотклассные офисы (офисы класса А, В)	11,7%	8,2%	15,3%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	12,0%	8,3%	15,7%

Таким образом, коэффициент капитализации по офисно-торговым объектам помещений свободного назначения находится в диапазоне 8,1% - 15,7%.

Вакантные площади

Активный рынок			
Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	6,5%	15,6%
2. Высокотклассные офисы (офисы класса А, В)	13,4%	8,3%	18,5%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	12,3%	7,1%	17,4%

Неактивный рынок			
Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	11,0%	24,7%
2. Высокотклассные офисы (офисы класса А, В)	21,1%	13,7%	28,4%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	19,7%	12,2%	27,2%

Прогноз рынка

Прогноз цен продаж и арендных ставок на коммерческой недвижимости опубликован по результатам исследований рынка в 2017г., опубликованным в «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для

доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под ред. Лейфера Л.А., табл.95 стр.158. и табл. 96 стр. 159.

На ближайшие 5 лет эксперты оценивают изменения цен и арендных ставок в следующих диапазонах:

- Цены продаж – диапазон роста от 0,3% до 6,9%
- Арендные ставки – диапазон роста от 0,2% до 6,9%

Таблица 95

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,6%	4,6%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	3,6%	2,4%	4,8%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,7%	2,7%	4,7%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,5%	4,7%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	3,6%	2,3%	4,8%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,8%	3,0%	4,6%

Таблица 96

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	0,4%	6,8%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	3,6%	0,3%	6,9%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	3,4%	0,3%	6,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,7%	0,5%	6,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	0,4%	6,8%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	3,6%	0,3%	6,9%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	3,4%	0,2%	6,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,8%	0,7%	6,9%

Существенных изменений цен продаж и арендных ставок на рынке коммерческой недвижимости в ближайший 2018 год не предполагается.

Ниже приведены показатели ожидаемого изменения цен и арендных ставок, опубликованных в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 77

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	0,8%	0,1%	1,6%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,8%	-0,1%	1,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	1,1%	0,1%	2,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	0,2%	-0,9%	1,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	0,7%	-0,2%	1,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,5%	-0,5%	1,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	0,7%	-0,3%	1,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	0,1%	-1,1%	1,3%

Таблица 78

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	0,8%	-1,9%	3,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,8%	-1,8%	3,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	1,1%	-1,6%	3,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	0,2%	-2,6%	3,0%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	0,7%	-2,1%	3,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,5%	-2,3%	3,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	0,7%	-2,2%	3,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	0,1%	-3,0%	3,2%

3.6. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

На разброс цен коммерческой 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 НЭИ.

Далее в таблице приведены основные ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость офисно-торговых объектов свободного назначения.

Таблица 3.9. Степень влияния ценообразующих факторов на стоимость офисно-торговых объектов свободного назначения

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,29
Расположение относительно красной линии	0,08
Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
Этаж (для встроенных помещений)	0,06
Физическое состояние здания	0,06

Название фактора	Вес фактора
Наличие отдельного входа	0,06
Состояние отделки	0,05
Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
Близость к остановкам общественного транспорта ³	0,04
Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
Материал стен	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Отношение арендопригодной к общей площади	0,03
Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно-стоящих зданий)	0,04

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

1. Качество прав на объект

Фактор качества прав определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- Объем передаваемых прав;
- Наличие ограничений (обременений) права

Передаваемые права на объект могут быть как правом собственности, так и правом аренды. Объем полноты передаваемых прав влияет на стоимость объекта оценки. На практике права аренды в основном реализуются на земельные участки.

Наличие обременений (ограничений) прав

Ипотека по объекту

Наличие обременения на объект оценки в виде ипотеки может повлиять на его стоимость. Это связано с необходимостью согласования с залогодержателем (как правило с банком) возможность продажи объекта. На практике каких-либо затруднений в процедуре согласования не возникает, банки дают согласие на продажу при одновременном погашении задолженности из стоимости продаваемого объекта. Возникает лишь более длительный период продажи объекта. Статистики по срокам увеличения процедуры реализации ипотечных объектов не публикуется, все сделки носят конфиденциальный характер. Размер поправки на обременение в виде ипотеки принимается экспертно и не превышает 1-2%.

Наличие зарегистрированных договоров аренды по объекту

Поправка по данному фактору определяется в том случае, если арендная плата по договору установлена ниже рыночных показателей. Расчет осуществляется исходя из упущенной выгоды в стоимостном выражении как разница между рыночной арендой и арендой по договору.

При соответствии арендной платы по договору рыночным показателям аренды наличие постоянных арендаторов является положительным фактором.

- 2. 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.
- 3. 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.
- 4. Время продажи/предложения.** Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.
- 5. Факт сделки (торг).** Фактор торга учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Таблица 3.10. Значение коэффициента на торг по объектам недвижимости

Класс объекта	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	10,3%	22,4%

³ В связи с тем, что объект оценки расположен в Москве, самым широко используемым общественным транспортом является метро, исходя из этого, в рамках настоящего отчета анализировалась именно удаленность объекта от ближайшей станции метро.

Класс объекта	Среднее	Расширенный интервал	
2. Высокотклассные офисы (офисы класса А, В)	15,9%	10,1%	21,7%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	15,5%	10,1%	21,0%
4. Недвижимость, предназначенная для определенного вида бизнеса	18,2%	11,6%	24,9%
Арендные ставки			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,3%	8,5%	18,2%
2. Высокотклассные офисы (офисы класса А, В)	13,0%	8,4%	17,5%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	13,0%	8,3%	17,7%
4. Недвижимость, предназначенная для определенного вида бизнеса	16,2%	10,1%	22,2%

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

6. Местоположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра;
- близость основных транспортных магистралей;
- расположение относительно линии застройки.

Расположение в зависимости от удаления от центра города

Удаленность от центра существенно влияет на стоимость недвижимости. Удаленность от центра существенно влияет на стоимость недвижимости.

Таблица 3.11. Классификация типовых территориальных зон внутри города

Типовые зоны в пределах города	Код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями 6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны (районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Таблица 3.12. Экспертное значение поправки на местоположение внутри города

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80	0,79	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,96
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80	0,79	0,81

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее	Доверительный интервал	
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	61,00	0,59	0,63
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Расположение относительно линии застройки

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие⁴:

- ✓ местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.);
- ✓ важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;
- ✓ влияние наличия выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа.

Городские улицы предназначены для выполнения разнообразных функций: пропуска движения транспортных средств и пешеходов, поверхностного отвода атмосферных вод и прокладки подземных инженерных сетей, размещения всякого рода киосков. Одновременно городские улицы являются каналами для проветривания городской территории. До появления в городах механического транспорта, особенно автомобиля, улицы являлись как бы коридорами – променадами города, местами прогулок городского населения. Появление в городах огромного количества автомобилей, движущихся с большими скоростями, выделяющих вредные выхлопные газы, лишило наиболее загруженные транспортным движением улицы привлекательности для городского населения. Человек стал стремиться уйти подальше от автомобильного движения, городская жилая застройка стала размещаться не периметрально фасадами на улице, а с отступами в жилые кварталы и микрорайоны, повернувшись к улице своими торцовыми, часто без окон, стенами.

Можно рекомендовать следующую классификацию городских улиц и дорог:

Таблица 3.13. Классификация городских улиц и дорог⁵

Категория	Основное назначение и транспортная характеристика
I. Скоростные дороги	Скоростное сообщение всех районов города между собой и с крупными промышленными районами, а также с общей сетью междугородных автомобильных дорог. Пропуск внутригородского транзитного движения. Преимущественно легковое автомобильное движение. Возможно экспресс-автобусное движение и наличие скоростных линий массового пассажирского транспорта. Все пересечения с другими улицами и дорогами в разных уровнях. Полный контроль въезда и выезда с дороги на магистрали общегородского значения обычного типа. Отсутствие пешеходного движения. При наличии массового транспорта проход пассажиров к остановочным пунктам в разных уровнях с проезжими частями дороги.
II. Магистральные улицы	Общегородского значения а) Центральные проспекты – основные магистральные улицы в зоне общегородского центра в местах сосредоточения административно-общественных учреждений и мест массового посещения общегородского значения. Легковое автомобильное движение. Безрельсовый общественный транспорт. Большое пешеходное движение б) Транспортные магистрали – основные транспортные связи между всеми районами города, общегородским и районными центрами, основными местами массового посещения общегородского значения (вокзалами, стадионами, парками), скоростными дорогами и с общей сетью междугородных автомобильных дорог. Развязка пересечений с другими улицами и дорогами в одном или разных уровнях. Все виды общественного транспорта, легковое и грузовое, преимущественно местное, автомобильное движение. Частичный контроль въезда и выезда. Пешеходные переходы в разных уровнях с проезжими частями улицы Районного значения Сообщения между жилыми и промышленными районами города. Возможны все виды общественного транспорта, легковое и грузовое движение. Сообщение жилых и промышленных районов с магистральными улицами общегородского значения

⁴ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера 2017 г.

⁵ Источник информации: <http://dor23.ru/?id=921>

Категория	Основное назначение и транспортная характеристика
III. Улицы и дороги с местным движением	а) Улицы местного значения в жилых районах, по которым осуществляется выезд из жилых микрорайонов на магистральные улицы районного значения. Легковое и грузовое движение, связанное с подъездами к жилым микрорайонам. Общественный массовый транспорт, как правило, исключается б) Улицы местного значения в промышленных и складских районах служат для пропуска преимущественно грузового движения от крупных промышленных предприятий и складов на магистральные улицы районного значения
IV. Пешеходные улицы	Автомобильные дороги в крупных городских парках и лесопарках – легковое автомобильное движение прогулочного характера. Возможен общественный транспорт местного значения. Служебное грузовое движение. Пешеходные улицы в общественных центрах, торговых центрах, в исторически сложившихся старых районах города, имеющих мемориальное значение. Пешеходные улицы между жилыми и промышленными районами, проходящие, как правило, по озелененным территориям, в том числе по санитарно-защитным зонам

Расположение входа помещения с обычной улицы (1 линии домов) на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает величину арендной ставки (стоимости).

Согласно классификации, представленной выше, Оценщик к крупным улицам относит магистральные улицы, к второстепенным улицам – улицы и дороги с местным движением.

Таблица 3.14. Экспертные оценки поправочного коэффициента на местоположение

Показатель	Для крупной улицы	Для второстепенной улицы
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,87
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,88

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

7. Площадь объекта

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

Таблица 3.15. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж офисно-торговых объектов

Площадь	Аналог								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Таблица 3.16. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для арендных ставок офисно-торговых объектов

Площадь		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,94	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

8. Этаж расположения

Одним из ценообразующих факторов является этаж расположения нежилых помещений.

Таблица 3.17. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения недвижимости

Показатели	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,88
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставки такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставки такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,76	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставки такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

9. Наличие отдельного входа

Для офисно-торговых помещений на стоимость влияет наличие отдельного входа в оцениваемые помещения.

Таблица 3.18. Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие отдельного входа в помещение

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставки такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

10. Тип объекта

Одним из ценообразующих факторов является тип объект.

Таблица 3.19. Экспертные оценки поправочного коэффициента на тип торгово-офисных объектов

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,83	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставки такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86	0,97

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

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.

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г., Лейфер Л.А.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Исполнитель пришел к выводу, что в целом охарактеризовать уровень отделки можно с учетом приведенной выше таблицей:

- Без отделки;
- Требуется косметического ремонта;
- Стандартный ремонт;
- Люкс.

Таблица 3.20. Экспертные оценки поправочного коэффициента на состояние отделки объектов

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделки, требующей косметического ремонта к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,80	0,90
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс» к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,71	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделки, требующей косметического ремонта к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,79	0,90
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс» к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,13	1,31

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

12. Функциональное назначение объекта

На рынке коммерческой недвижимости одним из факторов является функциональное назначение объектов.

Таблица 3.21. Экспертные оценки поправочного коэффициента функциональное назначение объектов

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,27	1,15	1,39
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класс А, В) к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,24	1,13	1,34
Отношение удельной цены объекта общественного питания к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,162	1,06	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,30	1,16	1,44
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класс А, В) к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,24	1,13	1,35
Отношение удельной арендной ставки объекта общественного питания к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,17	1,07	1,28

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

13. Соответствие объекта принципу НЭИ

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу 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.

Одним из ценообразующих факторов является текущее использование объектов-аналогов.

14. Наличие операционных и эксплуатационных расходов в составе арендной ставки

В соответствии с исследованиями рынка коммерческой недвижимости в операционные расходы помимо эксплуатационных расходов (коммунальные расходы, телефон, интернет, уборка территории и т.п.) включают в себя земельный налог, страхование, налог на имущество и расходы на управление. В зависимости от сегмента рынка коммерческой недвижимости значения операционных и эксплуатационных отличаются.

Таблица 3.22. Экспертные оценки операционных расходов к арендному доходу

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	12,0%	23,7%
2. Высококласные офисы (офисы класса А, В)	18,6%	12,7%	24,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	12,3%	23,9%

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

3.7. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами региона. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с п.13 ФСО №7 «Оценка недвижимости»: наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов применения и использования, которые допустимы с точки зрения действующего законодательства.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных для оцениваемого объекта способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом способы использования являются доходными.

Максимальная доходность: рассмотрение варианта с наибольшей доходностью.

Проведем метод качественного анализа НЭИ объектов оценки.

Законодательная разрешённость

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся юридические ограничения.

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Объект недвижимости представляет собой встроенное нежилое помещение на 1 этаже здания бизнес-центра. Объемно-планировочные характеристики объекта не подходят под жилую недвижимость (планировка помещений не соответствует жилой, отсутствует необходимые для постоянного проживания санузлы и т.п.).

Оцениваемые нежилые помещения находятся в рабочем состоянии. Объект снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями.

Таким образом, объект недвижимости находится в пригодном состоянии для дальнейшей эффективной эксплуатации в качестве объектов помещений свободного назначения.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

Текущая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта недвижимости: передача помещений в аренду. Снос встроенных помещений в жилом доме не возможен, а капитальная реконструкция под объект с другим функциональным назначением (офис, жилье и т.п.) представляется не целесообразным и финансово не эффективным.

Максимальная продуктивность

Расчет максимальной доходности Объекта недвижимости возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Местоположение объекта недвижимости в центральном районе города Подольска, где преобладает общественно-деловая инфраструктура обеспечивает максимальную доходность именно в варианте использования под помещения свободного назначения (общепит, торговля, офисы, медцентр и т.п.).

Вывод. Резюмируя вышеизложенное можно сделать следующее заключение: наиболее эффективным использованием является текущее использование нежилых помещений – помещения свободного назначения.

5. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Методология оценки рыночной стоимости

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

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. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.11 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 и п. 21-23 Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости», а также руководствуется ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

Затратный подход.

Затратный подход основан на предпосылке, что стоимость объекта недвижимости определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание функционального аналога оцениваемого объекта. Рыночная стоимость по затратному подходу рассчитывается как сумма затрат на приобретение незастроенного земельного участка и затрат на строительство нового объекта, являющегося аналогом оцениваемому по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и внешнего износа. Затратный подход применим при наличии достаточной информации для обоснования расчетных компонентов стоимости: данных по продажам земельных участков, данных по проектам нового строительства и данных для расчета поправок на износ.

Наиболее распространенными методами затратного подхода для определения стоимости воспроизводства или замещения улучшений используются: метод сравнительной единицы; метод разбивки по компонентам; метод количественного анализа и индексный метод.

В соответствии с п.24(а) ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Объект оценки представляет собой нежилые встроенные помещения здания. Для оценки таких помещений не рекомендуется использование затратного подхода, поскольку корректно оценить и выделить затраты на подобные объекты не представляется возможным.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным не применить затратный подход к оценке стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход основан на предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Алгоритм метода состоит в определении стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов, скорректированных на отличия в основных характеристиках между аналогами и объектом оценки. Сравнительный подход применим при наличии репрезентативных данных по сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки по характеристикам, влияющим на стоимость недвижимости данного типа

Метод прямого сравнительного анализа продаж базируется на информации о недавно прошедших сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходными с оцениваемым. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого

объекта. Метод сравнительного анализа продаж наиболее применим для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи.

На этапе сбора исходной информации был изучен данный сегмент рынка на основе информационных баз данных интернета и риэлтерских компаний, а также других источников. При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались в большинстве случаев на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Для сравнения были выбраны объекты сопоставимые по местоположению и основным техническим параметрам с объектами оценки.

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, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход.

Доходный подход предполагает, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который он принесет собственнику. В рамках доходного подхода используются различные алгоритмы, соотносящие предполагаемый доход от эксплуатации объекта с его рыночной стоимостью. Конкретный выбор алгоритма зависит от особенностей объекта недвижимости и динамики предполагаемых доходов.

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания. Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная 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.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с ним расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Для объектов недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды. Имеющаяся у оценщика информация позволяет применить доходный подход при оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

5.2. Сравнительный подход

Обоснование выбора метода оценки в рамках применения подхода

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться следующие методы:

- качественные методы: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы;
- количественные методы оценки: метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы;
- сочетание качественных и количественных методов.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- ✓ *может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;*
- ✓ *в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;*
- ✓ *не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.*

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3—6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости и баз данных региона

- ✓ <http://www.cian.ru>;
- ✓ <http://www.avito.ru/>
- ✓ <http://www.incom-realty.ru/>;
- ✓ <http://www.arendator.ru>;
- ✓ <http://www.domofond.ru/>;

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщик было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость. Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что в рамках сравнительного подхода будет использован метод прямого сравнения продаж.

Методология сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотношения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать **метод рыночных сравнений**.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi}$$

где	V_{PC}	рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
	K	количество аналогов
	V_{PCi}	рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
	α_i	вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij}$$

где	P_i	цена i -го объекта-аналога;
	N	количество ценообразующих факторов;
	D_{Pij}	значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому

цветообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр площади.

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В соответствии с п.23(е) ФСО №7 «Оценка недвижимости» для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Последовательность внесения корректировок осуществляется, как правило, следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, допускается также внесение методом суммирования поправок.

В зависимости от отношения цены к единице сравнения все корректировки делятся на процентные и денежные.

Определение размера вносимых поправок может осуществляться различными методами.

В настоящее время наиболее распространены следующие методы:

- метод анализа затрат;
- метод анализа парных продаж;
- метод прямого сравнения характеристик;
- метод капитализации арендных платежей;
- метод статистического анализа;
- экспертный метод;
- метод индивидуальных опросов профессионалов и осведомленных лиц участников рынка.

При экспертном методе допускается, как правило, внесение поправки в размере не более 30%⁶.

Расчет рыночной стоимости по сравнительному подходу

Выбор объектов-аналогов

При оценке недвижимости сравнительным подходом была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов нежилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В настоящем Отчете в качестве источника информации для поиска аналогов были использованы интернет-сайты порталов недвижимости. На момент оценки из всей доступной информации по вторичному рынку коммерческой недвижимости были отобраны объекты-аналоги, которые по своим основным характеристикам (местоположение, площадь и т.д.) близки к объекту оценки.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

При мониторинге рынка установлены 6 аналогов, для дальнейших расчетов приняты 3 аналога наиболее близкие к объекту оценки по основным ценообразующим факторам.

Таблица 5.1. Объекты сравнения нежилых помещений

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность
Обременения	нет	нет	нет
Тип объекта	нежилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещения
Текущее использование	торговое	ПСН	ПСН
Цена предложения, руб.	14 500 000	22 500 000	28 000 000
Общая площадь, кв.м	560,6	643	770
Цена за единицу, руб./кв.м	25 865	34 992	36 364
Местоположение	г. Подольск, ул. Багратиона, д.24	г. Подольск, ул. Комсомольская, д.1	г. Подольск, ул. Комсомольская, д.1
Линия застройки*	первая	первая	первая
Этаж	1 этаж - 265,7 м ² , подвал 294,9 м ²	2 этаж	1 этаж

⁶ Оценка стоимости недвижимости. Иванова Е.Н. Учебное пособие под редакцией М.А. Федотовой. Финансовая академия при Правительстве РФ. КНОРУС, М., 2007

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние внутренней отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Источник информации	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/168505721/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/156475816/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/156474130/

* линия застройки, на которой расположено здание и с которой осуществляется вход в помещение, была уточнена в ходе телефонных переговоров с собственником (представителем собственника), а также посредством анализа панорамной и спутниковой съемки поисково-информационного сервиса <http://maps.yandex.ru>.

В Приложении приведены данные сайтов Интернет с описанием аналогов.

Для дальнейших вычислений, сформируем расчетную таблицу и проведем ряд корректировок. В качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м.

Обоснование выбора единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

✓ Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м. общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м. общей площади объектов.

✓ Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

✓ Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Определение рыночной стоимости по сравнительному подходу

Для расчета рыночной стоимости недвижимости в стоимость аналогов необходимо внесение корректировок по основным параметрам с точки зрения покупателя влияющих на стоимость.

На первом этапе осуществлялась оценка удельной рыночной стоимости нежилого помещения пл. 490,1 кв. м, далее будет выполнен расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН).

Таблица 5.2. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения пл. 490,1 кв. м

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена продажи (предложения) без НДС, руб.		12 288 136	19 067 797	23 728 814
Общая площадь, кв.м		560,6	643	770
Цена без НДС, руб./кв.м		21 920	29 654	30 817
1.Качество прав	Собственник передает покупателю право собственности			
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 920	29 654	30 817
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 920	29 654	30 817
2.Условия финансирования	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 920	29 654	30 817
3.Особые условия	Особые условия не зарегистрированы			
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 920	29 654	30 817
4.Условия рынка				
Изменение цен во времени	окт.18	окт.18	окт.18	окт.18

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 920	29 654	30 817
Отличие цены предложения от цены сделки		уторговывание предусмотрено		
Корректировка, %		-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена, руб./кв.м		18 632	25 206	26 194
5. Местоположение				
Адрес	г. Подольск, ул. Комсомольская, д.1	г. Подольск, ул. Багратиона, д.24	г. Подольск, ул. Комсомольская, д.1	г. Подольск, ул. Комсомольская, д.1
Корректировка, %		0%	0%	0%
Линия застройки, с которой осуществляется вход	первая	первая	первая	первая
Корректировка, %		0%	0%	0%
6. Физические характеристики				
Общая площадь, кв.м	0,0	560,6	643	770
Корректировка, %		7%	7%	11%
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилые помещения	нежилое помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%
Этаж	1 этаж	1 этаж - 265,7 м ² , подвал 294,9 м ²	2 этаж	1 этаж
Корректировка, %		17,0%	16,0%	0,0%
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0%	0%	0%
Состояние внутренней отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка, %		0%	0%	0%
7. Экономические характеристики				
Текущее использование	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - помещение свободного назначения			
Корректировка, %		0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики				
Обеспеченность коммунальными услугами	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		23 103	31 004	29 076
Общая валовая коррекция, %		39,0%	38,0%	26,0%
Коэффициенты весомости		0,31	0,32	0,37
Рыночная стоимость (без НДС), руб./кв.м	27 828			

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

1. Передаваемые права

Передаваемые права на объект

В отношении оцениваемого объекта рассматривается право собственности. По аналогам также рассматриваются предложения по продаже прав собственности, поэтому корректировка не требуется.

Наличие обременений

По объекту оценки зарегистрирована ипотека. Поскольку оценка осуществляется в рамках конкурсного производства, то залогодатель даст согласие на продажу. Учитывая изложенные факты, оценщик счел не целесообразным вносить поправку на наличие обременений.

2. Условия финансирования

Все условия типичные, расчет денежными средствами без отсрочки оплаты. Внесение поправок не требуется.

3. Условия рынка

Время продажи

Все предложения о продаже объектов аналогов были актуальны на дату оценки. Срок экспозиции все аналогов типичен для помещений свободного назначения. Внесение поправки не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Анализируя тенденции на рынке коммерческой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. На практике, что сделки купли-продажи коммерческой недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг».

Размер поправки определялся по данным таблицы 3.10, приведенным в разделе 3.6. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта». Оценщиком принято значение поправки на торг в размере - 15% близкой к средней величине диапазона.

4. Местоположение

Основным ценообразующим фактором стоимости недвижимости является выгодность и престижность его местоположение и хорошая транспортная доступность.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в ценовой зоне и имеют сопоставимое удаление от центра города, поэтому корректировка не применялась.

Линия застройки

Объект оценки и все аналоги расположены на первой линии, поправка не применялась.

5. Физические характеристики

Общая площадь

Рыночная стоимость коммерческой недвижимости зависит от площади (см. в разделе 3.6. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»). Оцениваемый объект с площадью в диапазоне 250 -500 кв. м, аналог №1 и №2 имеют площадь в диапазоне 500 – 750 кв. м, а аналог №3 имеет площадь в диапазоне 750 -1000 кв. м, Расчет поправки осуществлялся по показателям таблицы 3.15. раздела 3.6, по аналогу №3 поправочный коэффициент 1,11 или 11%, а по аналогу №1 и №2 поправочный коэффициент составляет 1,07 или 7%.

Этаж расположения

Из анализа рынка следует, что коммерческие помещения, расположенные на разных этажах, имеют различную стоимость. Размер поправок определялся по показателям таблицы 3.17. раздела 3.6. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Для расчета определены удельные веса площадей, расположенных на различных этажах объектов, далее, исходя из размеров корректировок таблицы 3.17, выполнен расчет итоговой поправки в стоимость объектов-аналогов.

Расчет осуществлялся умножением соответствующего корректирующего коэффициента на удельный вес площади на соответствующем этаже расположения. Общий размер рассчитан из соотношений удельного показателя коэффициента объекта оценки к удельному показателю коэффициента каждого аналога.

Таблица 5.3. Расчет поправок на этаж расположения

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м		490,1	560,6	643	770
в т.ч.					
подвал	0,73	-	294,9	-	-
цоколь	0,82	-	-	-	-

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1-ый этаж	1	490,1	265,7	-	770
прочие этажи	0,86	-	-	643	-
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	1	0,543	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля 1 этажа к общей площади объекта	-	-	0,474	-	1
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	-	-	1	-
Удельный показатель коэффициента	-	1	0,858	0,86	1,00
Корректирующий коэффициент	-	-	1,17	1,16	1

Источник: расчеты Оценщика

По аналогу №1 поправка принята 17%, по аналогу №2 принята поправка в размере 16%.
Другие характеристики аналогов соответствуют объекту оценки, поэтому внесение поправок не требуется.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины общей валовой коррекции.

Валовая коррекция – это сумма корректировок, взятых по абсолютным величинам.

Коэффициенты весомости при расчёте окончательного значения стоимости оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины валовой коррекции. При этом величина коэффициента весомости тем больше, чем меньше величина валовой коррекции.

Коэффициент весомости i -того аналога в зависимости от величины валовой коррекции определяется по формуле:

$$Y_i = \frac{g_i}{\sum_{i=1}^n g_i}$$

где Y_i - коэффициент весомости i -того объекта-аналога;
 g_i - весомость i -того объекта-аналога;
 n - количество объектов аналогов.

Весомость i -того объекта-аналога определяется из соотношения:

$$g_i = 1 - \frac{GC_i}{\sum_{i=1}^n GC_i}$$

где GC_i – валовая коррекция (Gross Correction) i -того объекта-аналога

Анализ расчетов

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или **Стандартное отклонение** - в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте

стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

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

где σ – стандартное отклонение;
 x_i - i-й элемент выборки;
 \bar{x} - среднее арифметическое выборки;
 n - объём выборки.

Математическое ожидание - понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через $E[X]$, в русской $M[X]$. В статистике часто используют обозначение μ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$P(X = x_i) = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n.$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i, \text{ т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.}$$

Результаты анализа выборки представлены в таблице ниже.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (источник: Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Таблица 5.4. Анализ расчетов

Показатели	Обозначение	Значение
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	27 727
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	16 967 045
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	4 119
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <33%	V (Вариация)	14,9%

Источник: расчеты Оценщика

Учитывая, что значение коэффициента вариации не превышает допустимое значение 33%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной удельной рыночной стоимости объектов-аналогов.

На основании проведенного расчета удельных рыночных стоимостей объекта оценки выполнен расчет полной рыночной стоимости оцениваемого помещения в рамках сравнительного подхода.

Таблица 5.5 Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

Объект оценки	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб./кв. м	Поправка на площадь	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
Нежилое помещение пл. 490,1 кв. м	490,1	27 828	1	13 638 503
Нежилое помещение пл. 146,4 кв. м	146,4	27 828	1,1	4 481 421
Итого единый объект недвижимости				18 119 924

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу составляет **18 119 924 руб.** (без НДС).

5.3. Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

Обоснование выбора метода оценки в рамках применения подхода

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением на дату оценки ожидаемых будущих доходов от его использования. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его эксплуатации (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

При применении доходного подхода в оценке эксперты ориентируются на текущую стоимость периодических доходов, которые приносит объект оценки. В данном случае к периодическим доходам относятся поступления платежей от аренды недвижимости.

В общем случае математическое выражение для оценки рыночной стоимости актива с использованием доходного подхода имеет следующий вид:

$$V_m = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{I_t}{(1 + Y_t)^t}, \text{ где}$$

V_m – рыночная стоимость оцениваемого объекта;

t – текущий период;

I_t – чистый операционный доход t - периода;

Y_t – ставка дисконтирования периода t .

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации основан на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод анализа дисконтированных потоков (ДДП – анализ) – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщик установил, что на рынке представлено достаточное количество предложений по сдаче в аренду объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его доходность. Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что в рамках доходного подхода будет использован **метод прямой капитализации**.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле

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

где: NOI - чистый операционный доход;
 R_o - общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение ставки капитализации.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки по вышеуказанной формуле

Определение рыночной стоимости по доходному подходу

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где: A – рыночная ставка годовой арендной платы (с учетом НДС);
 S – площадь, сдаваемая в аренду.

На основании анализа наиболее эффективного использования периодический доход будет происходить от арендной платы, поступающей от сдачи в аренду помещений.

В рамках настоящей оценки, потенциальный валовой доход рассчитывается как произведение арендопригодной площади и рыночной арендной ставки за 1 кв. м, в предположении того, что оцениваемый объект будет сдаваться в аренду целиком в размере его общей площади. Общая площадь определялась по методу БТИ, помещения общего пользования включаются в арендопригодную площадь.

Понятия «арендопригодная площадь» и «общая площадь» у объектов-аналогов также являются синонимами, поскольку указанная в объявлениях общая площадь является полностью арендопригодной (информация уточнялась по результатам телефонного интервьюирования).

Выбор объектов – аналогов

В результате исследования рынка аренды коммерческой недвижимости были выявлены объекты, сопоставимые по местоположению и уровню потребительских свойств с объектами оценки. Подбор данных осуществлялся, исходя из условия соблюдения репрезентативности, как самих объектов, так и использованных источников информации.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по сдаче в аренду сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

При мониторинге рынка установлено 7 аналогов, для дальнейших расчетов приняты 3 аналога наиболее сопоставимые с объектом оценки. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Таблица 5.6. Объекты аналоги недвижимости

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Тип объекта	нежилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещения
Текущее использование	торговое	торговое	торговое
Площадь, кв. м	194,9	206	478
Стоимость аренды, руб./кв. м/год	7 150	7 200	7 524
Наличие НДС***	включен	включен	включен
Наличие ЭР**	включены	включены	включены
Местоположение	г. Подольск, ул. Комсомольская, д.1	г. Подольск, ул. Комсомольская, д.1	г. Подольск, ул. Ленина, 107/49
Линия застройки*	первая	первая	первая
Этаж	1 этаж	подвал	цоколь
Состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее
Источник информации	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/160681963/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/190603636/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/194709398/

* линия застройки, на которой расположено здание и с которой осуществляется вход в помещение, была уточнена в ходе телефонных переговоров с собственником (представителем собственника), а также посредством анализа панорамной и спутниковой съемки поисково-информационного сервиса <http://maps.yandex.ru>.

** , *** наличие НДС, эксплуатационных расходов в ставке арендной платы по всем объектам-аналогам было дополнительно уточнено оценщиком в ходе переговоров с собственниками либо их представителями (агентства недвижимости).

Обоснование выбора единицы сравнения

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость аренды в рублях 1 кв. м/год.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Тексты объявлений предложений об аренде недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м/год общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость аренды 1 кв. м/год.
3. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и объекта оценки применяются корректировки.

Таблица 5.7. Сопоставление аналогов по аренде ПСН

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ставка арендной платы (предложения) (без НДС), руб./кв.м		6 059	6 102	6 376
Общая площадь, кв.м	490,1	194,9	206	478
1. Качество прав				
<i>Качество прав</i>	Собственник передает покупателю право пользования на условиях аренды			
Корректировка, %		0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		6 059	6 102	6 376
2. Условия финансирования	Рыночные			
Корректировка, %		0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		6 059	6 102	6 376
3. Особые условия	Особые условия не зарегистрированы			
Корректировка, %		0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		6 059	6 102	6 376
4. Условия рынка				
<i>Изменение цен во времени</i>	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Корректировка, %		0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		6 059	6 102	6 376
<i>Отличие цены предложения от цены сделки</i>		уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %		-12,0%	-12,0%	-12,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		5 332	5 369	5 611
5. Местоположение				
<i>Адрес</i>	г. Подольск, ул. Комсомольская д.1	г. Подольск, ул. Комсомольская д.1	г. Подольск, ул. Комсомольская д.1	г. Подольск, ул. Ленина, д.107/49
Корректировка, %		0%	0%	0%
<i>Линия застройки, с которой осуществляется вход</i>	первая	первая	первая	первая
Корректировка, %		0%	0%	0%
6. Физические характеристики				
<i>Общая площадь, кв.м</i>	490,1	194,9	206	478
Корректировка, %		-9%	-9%	0%
<i>Этаж</i>	1 этаж	1 этаж	подвал	цоколь
Корректировка, %		0,0%	37,0%	19,0%
<i>Состояние внутренней отделки</i>	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
7. Экономические характеристики				
<i>Текущее использование</i>	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - ПСН			
Корректировка, %		0%	0%	0%
8. Наличие эксплуатационных расходов				
<i>Эксплуатационные расходы</i>	включены в ставку	включены в ставку	включены в ставку	включены в ставку
Корректировка, %		0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		4 852	6 873	6 677
Общая валовая коррекция, %		21%	58%	31%
Коэффициенты весомости		0,405	0,236	0,359
Рыночная ставка (без НДС), руб./ кв.м	5 985			

Источник: расчеты Оценщика

Примечание: обоснование вносимых корректировок вносилось аналогичным образом, как и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом. По поправкам отличным от приведенных выше приведены обоснования.

Обоснование поправок

Поправка на торг

Размер поправки на торг принят для торговых помещений в размере -12% (см. раздел 3.6 отчета).

Поправка на площадь

Объект оценки имеет площадь в диапазоне 250 - 500 кв. м, а аналог № 1 и № 2 предлагаются площадью в диапазоне 100 - 250 кв. м. Размер поправки по данным таблицы 3.15. составляет 0,91 или -9%.

Этаж расположения

Оцениваемый объект находится в подвале, а аналоги на разных этажах. Поправка принята по показателям таблицы 3.17. раздела 3.6.

Таблица 5.8. Расчет поправки на этаж расположения

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м		490,1	194,9	206	478
в т.ч.					
подвал	0,73	-	-	206	-
цоколь	0,84	-	-	-	478
1-ый этаж	1	490,1	194,9	-	-
прочие этажи	0,86	-	-	-	-
Доля площади подвала к общей площади объекта		-	-	1	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта		-	-	-	1
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		1	1	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта		-	-	-	-
Удельный показатель коэффициента		1	1	0,73	0,84
Корректирующий коэффициент			1	1,37	1,19

Корректирующий коэффициент по аналогу № 2 составляет 1,37 или 37% и аналогу №3 поправка составляет 1,19 или 19%.

Другие характеристики аналогов соответствуют объекту оценки, поэтому внесение поправок не требуется.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины общей валовой коррекции.

Валовая коррекция – это сумма корректировок, взятых по абсолютным величинам.

Коэффициенты весомости при расчёте окончательного значения стоимости оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины валовой коррекции. При этом величина коэффициента весомости тем больше, чем меньше величина валовой коррекции.

Анализ полученных результатов приведен в таблице.

Таблица 5.9. Анализ расчетов

Показатели	Обозначение	Значение
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	6 134
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	1 241 944
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	1 114
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <33%	V (Вариация)	18,2%

Источник: расчеты Оценщика

Учитывая, что значение коэффициента вариации не превышает допустимое значение 33%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Таким образом, арендная ставка для оцениваемых помещений (без учета НДС, с включением эксплуатационных расходов без коммунальных платежей) составляет **5 985 руб./кв. м/год**.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незагрузки характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

Показатель вакантных площадей принимается по рыночным данным для неактивных рынков (раздел 3.5 отчета) и взят в размере 20%.

Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами, принимаются на уровне 0%, поскольку на сегодняшний день оплата производится, как правило, на 1 платежный период вперед, что практически исключает потери из-за неуплаты недобросовестными арендаторами.

Для дальнейших расчетов принят максимальной уровень коэффициента недозагрузки для объекта оценки в размере **20%**.

Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Операционные расходы (ОР) делятся на три группы:

- 1) условно-постоянные;
- 2) условно-переменные, или эксплуатационные;
- 3) расходы на замещение, или резервы.

1) Условно-постоянные расходы – расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- налог на имущество;
- платежи по страхованию объекта.

2) Условно-переменные расходы – расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- прочие расходы.

3) Расходы на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура и т.д.)

В арендной ставке, рассчитанной выше, операционные расходы включены, кроме коммунальных платежей (электроэнергия, водопровод, канализация и отопление).

При анализе рынка установлено, что операционные расходы составляют для офисно-торговых объектов общего назначения находятся в диапазоне от 12% до 23,7% от потенциального валового дохода (см. таблицу 3.22. раздел 3.6 отчета). Для дальнейших расчетов принято среднее значение диапазона 17,8%.

Ставка капитализации для недвижимости может быть определена с использованием нескольких методов:

- метод рыночной экстракции;
- метод связанных инвестиций;
- метод кумулятивного построения;

В методе рыночной выжимки на основе данных о ценах продажи и ставках аренды (чистого операционного дохода от доходной эксплуатации) объектов-аналогов оцениваемому объекту, коэффициент капитализации определяется с использованием формулы прямой капитализации: $R = ЧОД_{ан} / Ц_{ан}$. Кроме прямого подбора аналогов для расчета, в рамках данного метода наиболее целесообразно применить результаты мониторинга ставки капитализации ведущих риэлтерских агентств публикуемых в обзорах рынка, поскольку при мониторинге обрабатывается большой массив баз данных по рынку коммерческой недвижимости.

Метод связанных инвестиций (средневзвешенной стоимости капитала) применяется в случаях, когда для приобретения объектов недвижимости используется как собственный, так и заемный капитал, а ЧОД содержит платежи поставщикам заемного капитала.

Наиболее простым и наиболее часто используемым методом расчета ставки капитализации для денежных потоков получаемых от недвижимости является метод кумулятивного построения. В данном методе ставка капитализации определяется как сумма нормы отдачи на капитал (ставки дисконтирования) и нормы возврата капитала.

При анализе рынка приведенном в разделе 3.5 отчет было установлено, что ставка капитализации для данного типа помещений находится в диапазон от 8,2% до 15,3%.

Для дальнейших расчетов принят коэффициент капитализации в размере **15,3%**.

Расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации представлен в таблице.

Таблица 5.10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Параметры	Нежилое помещение пл. 490,1 м ²	Нежилое помещение пл. 146,4 м ²
Общая площадь, кв. м	490,1	146,4
Арендная ставка (без НДС), руб./кв. м/год	5 985	6 584
Потенциальный валовой доход, руб.	2 933 359	963 861
Коэффициент недоиспользования, %	20,0%	20,0%
Потери от недоиспользования, руб.	586 672	192 772
Действительный валовой доход, руб.	2 346 688	771 089
Операционные расходы, %	17,8%	17,8%
Операционные расходы, руб.	522 138	171 567
Чистый операционный доход, руб.	1 824 550	599 521
Коэффициент капитализации, %	15,2%	15,2%
Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.	12 003 615	3 944 220
Рыночная стоимость ЕОН (без НДС), руб.	15 947 835	

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу составляет **15 947 835 руб.** (без НДС).

5.4. Согласование результатов

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов, и их приведение к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

При согласовании результатов оценки, полученной тремя классическими подходами к оценке, в рамках которых были использованы методы их реализации, и расчете итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки были рассмотрены сильные и слабые стороны каждого из этих методов в конкретном случае их применения.

В рамках настоящего Отчета применялись доходный и сравнительный подходы. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице.

Таблица 5.11. Результаты рыночной стоимости по различным подходам

Наименование подхода	Результаты по подходам, руб.
Затратный подход	не применялся
Сравнительный подход	18 119 924
Доходный подход	15 947 835

Источник: расчеты Оценщика

Анализ полученных результатов

Согласно пункту 25 Федерального стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) указано:

«В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Анализ существенности расхождения полученных результатов оценки по подходам осуществлялся с использованием модели двух факторов рынка: развитости рынка недвижимости и оборачиваемости объектов недвижимости на рынке⁷.

Характеристика развитости рынка:

- ✓ низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- ✓ средняя – региональные центры;
- ✓ высокая – города миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- ✓ низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- ✓ средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- ✓ высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Пример диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки при учете характеристик развитости рынка и оборачиваемости объектов недвижимости на рынке недвижимости представлен на рис.4.

⁷ Источник: <http://srosoret.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx>

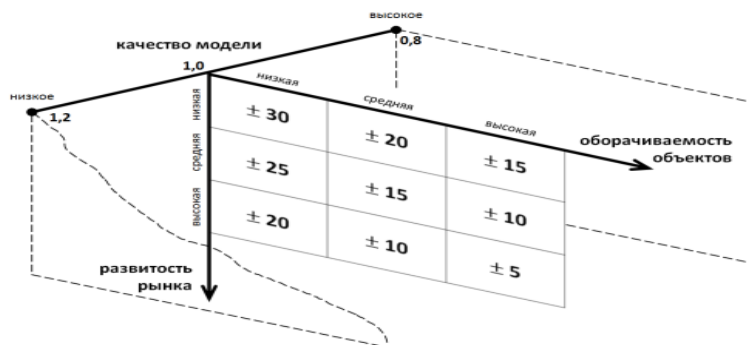


Рис.4 Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Диапазон стоимостей составляет от 0,8 до 1,2 или (от -20% до+20%).

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- ✓ качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.
- ✓ количества параметров в расчетной модели;
- ✓ характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей.

Таблица 5.12. Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке		
	сравнительный	доходный	затратный
Качество исходной информации по параметрам расчета	фактические и оценочные показатели	оценочные и прогнозные показатели	не применялся
Количество параметров в расчетной модели	среднее	большое	
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	специфика не выявлена	явно выражен мультипликативный эффект в методе дисконтирования	
Качество модели	1,0	1,05	

Источник: составлено ООО «Апрайс Эксперт»

Алгоритм определения границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, включает в себя этапы:

на первом этапе определяются границы интервала в зависимости от развитости рынка недвижимости и характеристик оборачиваемости объекта недвижимости (рис.4);

на втором этапе определяются показатели качества моделей;

на третьем этапе определяется интервал по формуле

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3,$$

где $d_{\%}$ - интервал стоимости, %;

$d_{1,2}$ - диапазон стоимости по факторам развитость рынка и оборачиваемость объектов недвижимости, %;

k_3 - показатель качества модели, ед.;

на четвертом этапе определяются границы интервала по формуле

$$C_{\min (max)} = C \times (1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}),$$

где $C_{\min (max)}$ - минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница интервала), руб.;

C - результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d_{\%}$ - интервал стоимости, %;

на пятом этапе проводится анализ, и устанавливаются причины расхождения результатов (при необходимости)

Согласно данным, представленным на рис.4 определен интервал стоимости по двум факторам - развитость рынка и оборачиваемость на рынке объектов недвижимости, подобных оцениваемым. Интервал стоимости составил $\pm 20\%$ от стоимости по соответствующему подходу.

Показатели качества моделей, используемых при оценке, приведены в таблице.

Анализ существенности расхождения стоимостей, полученных при применении соответствующих подходов к оценке, представлен в таблице.

В соответствии с приведенной выше информацией для каждого из применяемых при проведении расчетов подходов определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта:

В соответствии с приведенной выше информацией для каждого из применяемых при проведении расчетов подходов определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта:

Таблица 5.13. Анализ результатов, полученных в рамках каждого из подходов

Параметры	Рыночная стоимость, руб.		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Нежилое помещение пл. 490,1 м²	13 638 503	12 003 615	не применялся
Показатель качества модели	1	1,05	
Диапазон стоимости, %	20,0%	20,0%	
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	10 910 802	10 083 037	
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	16 366 203	15 124 555	
Анализ существенности или несущественности различия промежуточных результатов	Различия не существенны . Все полученные значения стоимостей по подходам находятся в диапазоне		
Анализ и установление причин расхождений	Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты всех использованных подходов к оценке.		
Нежилое помещение пл. 146,4 м²	4 481 421	3 944 220	не применялся
Показатель качества модели	1	1,05	
Диапазон стоимости, %	20,0%	20,0%	
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	3 585 137	3 313 145	
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	5 377 705	4 969 717	
Анализ существенности или несущественности различия промежуточных результатов	Различия не существенны . Все полученные значения стоимостей по подходам находятся в диапазоне		
Анализ и установление причин расхождений	Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты всех использованных подходов к оценке.		

Источник: расчеты Оценщика

Определив значения границ диапазонов для каждого из применяемых подходов, необходимо произвести анализ существенности/несущественности расхождения между результатами, полученными в рамках применения каждого из подходов.

Расхождение между двумя оценками признается не **существенным**, так как интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются.

Определение весовых коэффициентов

Для согласования результатов оценки и установления окончательного заключения о рыночной стоимости необходимо придать весовые коэффициенты результатам, полученным при оценке каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговой величине стоимости оцениваемого объекта. Сумма весовых коэффициентов должна составлять «1» (100%).

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке на основе Сравнительного и Доходного подхода, производится с применением 4-х основных критериев согласования оценки:

- I. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- II. Тип, качество, обширность данных, на основе которых производился анализ;

- III. Способность параметров, входящих в состав используемых подходов, учитывать конъюнктурные колебания;
- IV. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Процедура согласования выполняется в следующей последовательности:

1. Определяется степень важности каждого из критериев оценки, которая учитывает цели оценки, достоверность информации и другие факторы. Для удобства и упрощения расчетов степень важности устанавливается в процентном представлении, сумма составляет 100%.
2. Для каждого из подходов определяется их представительность (в %), то есть насколько полно каждый подход отражает суть критерия. Сумма степеней соответствия составляет 100%.
3. Устанавливаются итоговые весовые коэффициенты для каждого из подходов.

Таблица 5.14. Расчет весовых коэффициентов

Критерии		Подходы к оценке		
номер	важность	Сравнительный	Затратный	Доходный
		Представительность подхода, %		
I	0,4	50	-	50
II	0,2	50	-	50
III	0,1	50	-	50
IV	0,3	50	-	50
Итого		50	-	50

Источник: расчеты Оценщика

Для согласования присвоены следующие веса:

- сравнительный подход – 0,5
- доходный подход – 0,5

Согласование результатов оценки

Последним шагом согласования стоимости объекта оценки является расчет рыночной стоимости объекта оценки по формуле:

$$C = (ЗС \times кз) + (ДС \times кд) + (СС \times кс),$$

где

ЗС – стоимость объекта оценки, полученная на основе затратного подхода;

ДС – стоимость объект оценки, полученная на основе доходного подхода;

СС – стоимость объекта оценки, полученная на основе сравнительного подхода

кз, кд, кс – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода.

Таблица 5.15. Согласование результатов оценки рыночной стоимости единого объекта недвижимости

Наименование подхода	Результаты по подходам, руб.	Вес похода	Взвешенный результат, руб.	Взвешенная стоимость объекта (без НДС), руб.
Нежилое помещение пл. 490,1 м²				
Затратный подход	не применялся			12 821 059
Сравнительный подход	13 638 503	0,5	6 819 251	
Доходный подход	12 003 615	0,5	6 001 808	
Нежилое помещение пл. 146,4 м²				
Затратный подход	не применялся			4 212 821
Сравнительный подход	4 481 421	0,5	2 240 711	
Доходный подход	3 944 220	0,5	1 972 110	
Итого ЕОН				17 033 880

Источник: расчеты Оценщика

5.5. Итоговая величина рыночной стоимости

В состав объекта оценки как единого объекта недвижимости входит земельный участок (191/1587 доля в праве) и нежилые помещения. Для выделения из полученного значения стоимости единого объекта недвижимости оценки счел возможным использовать показатели кадастровой стоимости для расчета долей составных частей ЕОН.

Таблица 5.16. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Объект оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Доля в обобщедолевом праве собственности	КС с учетом долей в праве	Доля в ЕОН	Рыночная стоимость (без НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки округленно (без НДС), руб.
Нежилое помещение пл. 490,1 м ²	50:55:0000000:29949	4 053 553,39	1	4 053 553,39	0,80	13 655 880	13 656 000
Нежилое помещение пл. 146,4 м ²	50:55:0030504:208	206 636,28	1	206 636,28	0,04	696 130	696 000
Земельный участок пл. 1587 м ²	50:55:0030504:69	6 614 504,91	191/1587	796 074,63	0,16	2 681 869	2 682 000
Итого единый объект недвижимости (ЕОН)				5 056 264,30	1,00	17 033 880	17 034 000

Источник: расчеты Оценщика

На основании выполненного анализа и проведенных расчетов, рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

- Земельный участок, кадастровый № 50:55:0030504:69, площадь 1587 кв. м, доля в праве 191/1587;
- Нежилое помещение, кадастровый № 50:55:0000000:29949, общая площадь 490,1 кв. м;
- Нежилое помещение, кадастровый № 50:55:0030504:208, общая площадь 146,4 кв. м,

расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Комсомольская, д.1, на дату оценки составляет округленно:

17 034 000

(Семнадцать миллионов тридцать четыре тысячи) рублей

Согласно Федеральному Стандарту Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», 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, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с заданием на оценку, результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений.

От исполнителя, согласно заданию, не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Перечень документов, представленных Заказчиком:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.08.2018 г. № 00-00-4001/5740/2018-6909.
2. поэтажный план с экспликацией помещений.

Перечень нормативных документов, методической литературы и прочих источников данных, используемых при оценке

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 327);
7. Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО);
8. Гражданский кодекс РФ ч. 1, 2 ФЗ РФ № 15 от 26.01.1996 г.;
9. О внесении изменений в Гражданский кодекс РФ. № 45-ФЗ от 16.04.2001 г. и О введении в действие части первой Гражданского кодекса РФ;
10. Оценка рыночной стоимости недвижимости (сер. «Оценочная деятельность») Учебное и практическое пособие Под общ. ред. В.Н.Зарубина, В.М. Рутгайзера, 1998 года;
11. Оценка недвижимости. Учебник. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. Москва «Финансы и статистика», 2006 г.;
12. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. Е.Н. Иванова. Под ред. Федотовой М.А., Москва, КНОРУС, 2007 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Копии документов подтверждающих правомочность проведения оценки





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 002282-1

« 19 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Масловой Светлане Ивановне

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

от « 19 » января 20 18 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » января 20 21 г.




ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 003374 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 003374 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Маслова Светлана Ивановна Паспортные данные: Сер. 7500 №829826 выдан УВД г. Озерска Челябинской обл. (код подразделения - 741-002) 30.03.2001
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г. 2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:	8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей. 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
9. ФРАНШИЗА:	9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ» От Состраховщика 1: _____ (Начальник отдела страхования, подготовки и профессиональных рисков Архангельской С.Ю. на основании доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)
Маслова Светлана Ивановна	

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20106/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		5 июня 2018 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6. ИНН 7713056834, КПП 772501001 p/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Апрайс Эксперт» 115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 4, к.2, оф.118 эт.2А ИНН: 9723047159	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 5 июня 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 4 июня 2019 г. , включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>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</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 5 000,00 руб. (Пять тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 25 июня 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) 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 договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 5 июня 2018 г. по 4 июня 2019 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 5 июня 2018 г. по 4 июня 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является	


	возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной Федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="534 936 1385 1093"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </tbody> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
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 рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 09.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Апрайс Эксперт"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"								
в лице Генерального директора Сергея Викторовича Ульяны Владимировны, действующего на основании Устава	в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21"марта 2018 г., Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный								

Приложение 2. Рыночная информация

Продажа Аналог №1

podolsk.cian.ru/sale/commercial/168505721/

17   

1 окт, 23:15  577 просмотров, 0 за сегодня

 Платное

Торговая площадь, 560,6 м²

Московская область, Подольск, мкр. Кутузово, ул. Багратиона, 24 [На карте](#)

 Симферопольское шоссе, 26 км от МКАД  Варшавское шоссе, 23 км от МКАД

 В избранное      Пожаловаться



 8 фото





Площадь	Этаж	Помещение
560,6 м²	1 из 5	Свободно

Назначение: торговое

Предлагается на продажу нежилое помещение общей площадью 560,6 м²: 1 этаж - 265,7 + подвал 294,9 м². Первая линия. Имеет хорошие рекламные возможности, высокий пешеходный трафик. Парковка у здания. Больше половины площади 1 этажа сдана арендаторам.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

14 500 000 Р  

25 865 Р за м²

 [Следить за изменением цены](#)

УСН

PRO

Александр Александр

+7 985 950-17-04


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

Аналог №2

podolsk.cian.ru/sale/commercial/156475816/


15 


6 окт, 11:02  576 просмотров, 1 за сегодня

 Платное

Свободное назначение, 643 м²

Московская область, Подольск, Комсомольская ул. [На карте](#)

 Бульвар Дмитрия Донского, 20 мин. на транспорте

 Варшавское шоссе, 18 км от МКАД  Симферопольское шоссе, 18 км от МКАД

 В избранное     Пожаловаться





 16 фото



Площадь	Этаж	Помещение
643 м²	2 из 3	Свободно

Назначение: производство, швейный цех, офис

Адрес: Комсомольская ул., дом 1. Продается помещение общей площадью 643 кв. м, свободного назначения. Прекрасно подойдет под небольшое производство - цех с офисом и складом, швейный цех, офис или другое (см. ФОТО). Это 2-й этаж в 3-х этажном капитальном кирпичном здании (стены до 80 см.), расположенном на первой линии территории завода Зингер (территория охраняемая). Полы ж/б плиты, действующий лифт (3 т.). Фундаментом здания является Бомбоубежище с толщиной стен и перекрытий от 80 до 100 см. Здание ограждено, имеется отдельный вход. Все коммуникации, мощность по запросу, высота потолков - 4 метра. Охрана, пожарная сигнализация, интернет, телефон. ЕСТЬ возможность перепланировки, т. к. несущими являются колонны. Все содержится в ПРЕКРАСНОМ состоянии. Подробно ответу по телефону: 8-926-606-72-09, Александр Борисович.

22 500 000 ₪  

34 992 ₪ за м²

 Следить за изменением цены

УСН

 PRO

ДИАЛОГ ГАРАНТ

Агентство недвижимости

22 объявления



+7 926 606-72-09

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)



Узнайте больше



РУС

12:38
10.10.2018

Аналог №3

podolsk.cian.ru/sale/commercial/156474130/

14 


Недвижимость в Подольске > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Подольске > Варшавское шоссе > Симферопольское шоссе > метро бульвар Дмитрия Донского



6 окт, 11:03  455 просмотров, 0 за сегодня

 Платное

Свободное назначение, 770 м²

Московская область, Подольск, Комсомольская ул. [На карте](#)

 Бульвар Дмитрия Донского, 20 мин. на транспорте

 Варшавское шоссе, 18 км от МКАД  Симферопольское шоссе, 18 км от МКАД



 В избранное     Пожаловаться



Площадь	Этаж	Помещение
770 м²	1 из 3	Свободно

Назначение: производство, цех, склад

Продается помещение общей площадью 770 кв. м. свободного назначения. Прекрасно подойдет под склад, чистое производство - цех с офисом и складом или другое (см. ФОТО). Ранее помещение снимала фармацевтическая компания. Это 1-й этаж в 3-х этажном капитальном кирпичном здании (стены до 80 см.), расположенном на первой линии территории завода Зингер (территория охраняемая). Полы с анти-пылевым покрытием. Фундаментом здания является Бомбоубежище с толщиной стен и перекрытий от 80 до 100 см. Здание ограждено, имеется отдельный вход. Все коммуникации, мощность 40 кВт, высота потолков - 4 метра. Охрана, пожарная сигнализация, интернет, телефон. Все содержится в ПРЕКРАСНОМ состоянии. Подробно ответчу по телефону: 8-926-606-72-09, Александр Борисович.

28 000 000 ₺  

36 364 ₺ за м²

 PRO

ДИАЛОГ ГАРАНТ

Агентство недвижимости

22 объявления



+7 926 606-72-09

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

Узнайте больше



12:44
10.10.2018

Аренда
Аналог №1

podolsk.cian.ru/rent/commercial/160681963/



Недвижимость в Подольске > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Подольске > Варшавское шоссе > Симферопольское шоссе > Комсомольская улица

сегодня, 10:26  385 просмотров, 0 за сегодня

 Премиум

Свободное назначение (В), 194,9 м²

в бизнес-центре «Zinger-Plaza (Зингер-плаза)»

Московская область, Подольск, Комсомольская ул., 1 [На карте](#)

 Варшавское шоссе, 18 км от МКАД  Симферопольское шоссе, 18 км от МКАД

 В избранное     Пожаловаться



 7 фото




Площадь	Этаж	Помещение	Класс
194,9 м²	1 из 9	Свободно	В

Назначение: интернет магазин, офис, клиентский офис

Предлагаем в аренду помещение, расположенное на 1-м этаже торгово-офисного комплекса "Зингер плаза" в центре г. Подольска (5 минут до железнодорожной платформы). Активный пешеходный и автомобильный трафик, возможность размещения рекламы на фасаде здания. Удобная планировка, свой санузел, сейфовая комната, кондиционеры. Сделан хороший ремонт. Высокие потолки. Перед зданием бесплатный паркинг. Идеально подходит под различные услуги, магазин, банк, офис, ломбард. Посредникам предлагаем вознаграждение. Собственник.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

116 128 ₺/мес. 

7 150 ₺ за м² в год

 Следить за изменением цены

Включены НДС; без комиссии

 PRO УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

BOIG-Realty

29 объявлений



+7 495 637-36-81

+7 903 185-25-46

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


[Написать сообщение](#)



Аналог №2

podolsk.cian.ru/rent/commercial/190603636/

13 

28 сен, 15:07  92 просмотра, 1 за сегодня

 Платное

Свободное назначение, 206 м²

Московская область, Подольск, Комсомольская ул., 1к1 [На карте](#)

 Варшавское шоссе, 18 км от МКАД  Симферопольское шоссе, 18 км от МКАД

 В избранное      Пожаловаться



 10 фото




Площадь	Этаж	Помещение
206 м²	-1 из 3	Свободно

Назначение: общепит, шоурум, мастерская, кальянная, салон красоты, ателье одежды, клуб, бытовые услуги, сауна, цветы, пекарня, ломбард, кафе/ресторан, медицинский центр, хостел, кондитерская

Назначение: бар, клуб, кальянная, ресторан, бытовые услуги, цех, медицинский центр, офис, ломбард, хостел, парикмахерская, общепит, коммерция

Сдается помещение свободного назначения 206 кв.м. в шаговой доступности от Центрального рынка. На первой линии напротив автозаправки ВР в здании, где расположены банки, офисы. Значительный пешеходный и автомобильный трафик. Установлено ограждение пешеходной зоны.

Подвальное помещение, в отличном состоянии. Потолки от 2,7 м до 2,85м. Помещение состоит из большого зала (88,5 кв.м), малого зала (61,5 кв.м), кухни (10 кв.м), офисного помещения, 2 -х санузлов, подсобного помещения (комната с установленной вентиляционной системой). Возможна перепланировка. 2 входа-выхода. Один используется как основной для приема посетителей, второй (с обратной стороны здания) используется для доставки продуктов питания и иных целей. Помещение располагает следующими характеристиками: - электроснабжение от Мосэнергосбыта с одновременной мощностью до 30 кВт, с возможностью увеличения при необходимости; - приточно-вытяжная вентиляция с системой рекуперации, для обоих залов; - отопление, канализация, водоснабжение - центральные; - для горячего водоснабжения.

123 600 Р/мес. 

7 200 Р за м² в год

 [Следить за изменением цены](#)

УСН; без комиссии

ID 208193

+7 967 060-22-22

+7 909 990-60-60

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

Аналог №3

podolsk.cian.ru/rent/commercial/194709398/

13

Недвижимость в Подольске > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Подольске > Варшавское шоссе > Симферопольское шоссе > Центральный > метро Бунинская аллея > проспект Ленина

сегодня, 12:06 9 просмотров, 4 за сегодня

Р Платное

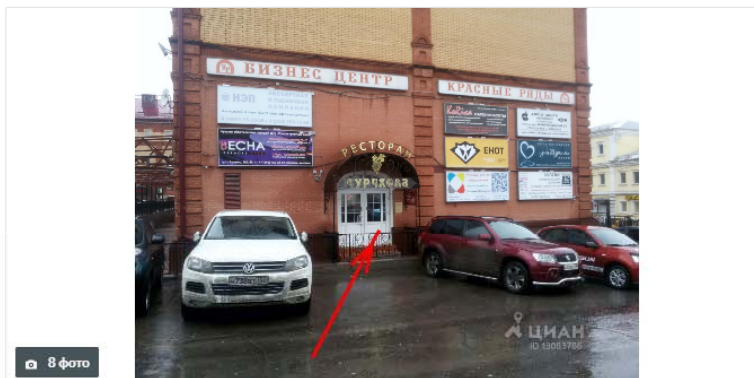
Свободное назначение, 478 м²

Московская область, Подольск мкр. Центральный, просп. Ленина, 107/49 [На карте](#)

Бунинская аллея, 12 мин. на транспорте

Варшавское шоссе, 17 км от МКАД Симферопольское шоссе, 17 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



8 фото



Площадь: **478 м²** Этаж: **-1 из 4** Помещение: **Свободно**

Назначение: банк, бар, пекарня, выставка, кальная, кафе/ресторан, клуб, магазин, медицинский центр, общепит, продукты, ресторан, салон красоты, фитнес, шоурум

Лот 157130. Объектом занимается Анвар. Предлагаем в аренду помещение на цокольном этаже ТЦ "Красные ряды" расположенный непосредственно в центре города Подольск. Очень интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Имеет 2 отдельных входа. Есть парковочная зона. Долгое время был ресторан. Имеется приточно-вытяжная система вентиляции. Подробнее по телефону!

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

299 706 Р/мес.

7 524 Р за м² в год

Следить за изменением цены

УСН: без комиссии

PRO

Анвар Милош
Замосворечье

+7 926 011-93-20

+7 925 010-31-45

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

[Написать сообщение](#)



Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 1. Вход в помещение



Фото 2. Нежилые помещения



Фото 3. Нежилые помещения



Фото 4. Нежилые помещения



Фото 5. Нежилые помещения



Фото 6. Нежилые помещения

Приложение 4. Копии документов, представленных Заказчиком

Информация, представленная на страницах с _____ по _____ верна

Должность _____

_____ / _____

подпись

расшифровка

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 07.08.2018№ 00-00-4001/5740/2018-6909

На основании запроса от 03.08.2018, поступившего на рассмотрение 03.08.2018, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Электрон-коннект", ИНН: 7726656966, ОГРН: 1107746552044, дата гос.регистрации: 12.07.2010; адрес места нахождения: обл.Московская, г.Подольск, обл.Московская, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1, пом.1, по состоянию на 03.02.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:55:0030504:69	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов Для промышленных целей	
		Адрес:	обл. Московская, г. Подольск, ул. Комсомольская, дом 1	
		Площадь:	1587 кв. м	
1.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 191/1587		
		дата государственной регистрации:	28.05.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/05 5-50/02 7/006/2015-3725/3	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи долей в праве на земельный участок от 15.12.2014; Постановление Главы города Подольска от 15.12.2014 №2814-п	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	50:55:0000000:29949	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1, пом. 1	
		Площадь:	490, 1 кв. м	
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
			дата государственной регистрации:	30.08.2012
			номер государственной регистрации:	50-50-55/024/2012-374
			основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.07.2012 №1-07/12
дата государственной регистрации прекращения права:				

08.10.2018

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	2.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-55/024/2012-376
3. 3.1.	Вид объекта недвижимости:		Помещение
	Кадастровый номер:		50:55:0030504:208
	Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	Адрес:		Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1
	Площадь:		146, 4 кв. м
3.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		30.08.2012
	номер государственной регистрации:		50-50-55/024/2012-377
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.07.2012 №1-07/12
	дата государственной регистрации прекращения права:		
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-55/024/2012-378
	3.3.2.	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	50-50-55/024/2012-348
4.	Получатель выписки:		Горбань Елена Ивановна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Московская область Республика Адыгея Республика Башкортостан Республика Бурятия Республика Алтай Республика Дагестан Республика Ингушетия Кабардино-Балкарская Республика Республика Калмыкия Карачаево-Черкесская Республика Республика Карелия Республика Коми Республика Марий Эл Республика Мордовия Республика Саха (Якутия) Республика Северная Осетия Республика Татарстан Республика Тыва Удмуртская Республика Республика Хакасия Чеченская Республика Чувашская Республика Алтайский край Краснодарский край Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Приморский край Ставропольский край Хабаровский край Амурская область Архангельская область и Ненецкий АО Астраханская область Белгородская область Брянская область Владимирская область Волгоградская область Вологодская область Воронежская область Ивановская область Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО Калининградская область Калужская область Камчатский край и Корякский АО Кемеровская область Кировская область Костромская область Курганская область Курская область Ленинградская область Липецкая область Магаданская область и Чукотский АО Мурманская область Нижегородская область Новгородская область Новосибирская область Омская область Оренбургская область Орловская область Пензенская область Пермский край Псковская

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParam... 2/3

08.10.2018

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

областьРостовская областьРязанская областьСамарская областьСаратовская областьСахалинская областьСвердловская областьСмоленская областьТамбовская областьТверская областьТомская областьТульская областьТюменская областьУльяновская областьЧелябинская областьЗабайкальский край и Агинский Бурятский АОЯрославская областьМоскваСанкт-ПетербургЕврейская А.обл.Ханты-Мансийский АОЯмало-Ненецкий АОРеспублика КрымСевастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер

(подпись, печать, должность)

(подпись, И.И.)

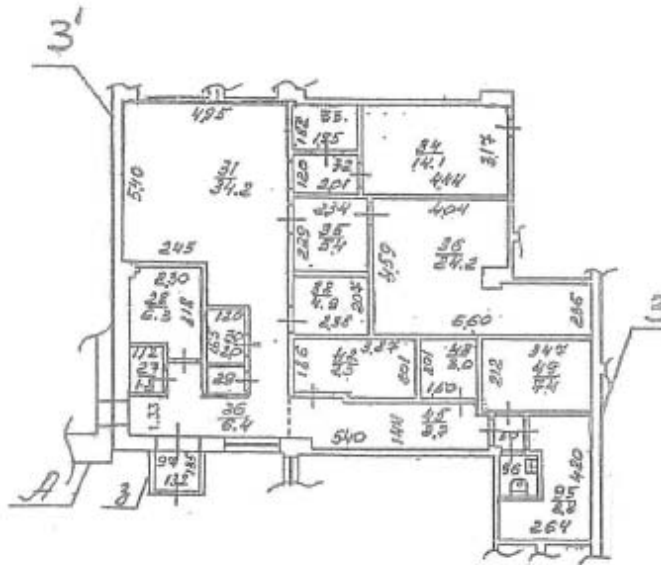
Миначева Раиса Степановна

(подпись, фамилия)

**Поэтажный план
нежилое № 1 лит. 3**

Московская область, Подольск г/о, Подольск г., Комсомольская ул., Дом 1
Масштаб 1:200

1 Этаж



Подольский филиал ГУП МО "МОБИ"

Изготовлено 20.09.2018 г.

По состоянию на 15.01.2007 г.

Изготовил Фролова Ж.А.

Проверил Батенина Н.В.

Руководитель комплексной производственной
группы Подольского филиала

подпись Н.В. Батенина



Экспликация к поэтажному плану

нежилое № 1

наименование объекта

Адрес (местоположение) здания:

Московская область, г/о Подольск, г. Подольск, ул. Комсомольская, Дом 1

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Сметочно переоборудовано
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
З1	1	1	26	вспомогательная	$4.15*1.30+0.90*1.14$	6,4		6,4		
З1			27	вспомогательная	$1.12*1.61$	1,8		1,8		
З1			28	вспомогательная	$2.30*3.18-1.27*0.70-0.20*0.40-0.20*0.20$	6,3		6,3		
З1			29	вспомогательная	$1.20*0.95$	1,1		1,1		
З1			30	вспомогательная	$1.65*1.20$	2,0		2,0		
З1			31	вспомогательная	$10.00*4.95-2.45*4.60-1.30*3.10$	34,2		34,2		
З			32	вспомогательная	$1.20*2.01$	2,4		2,4		
З			33	вспомогательная	$1.82*1.95$	3,6		3,6		
З			34	вспомогательная	$4.44*3.17$	14,1		14,1		
З			35	основная	$2.29*2.34$	5,4	5,4			
З			36	вспомогательная	$4.04*2.60+0.54*3.10+2.05*6.60+0.30*2.90$	24,2		24,2		
З			38	вспомогательная	$2.38*2.07$	4,9		4,9		
З			42	основная	$2.01*3.87-1.38*0.20$	7,5	7,5			
З			45	вспомогательная	$1.72*1.40-0.81*0.40+4.61*1.44-0.33*0.20$	8,7		8,7		
З			48	основная	$2.01*1.50$	3,0	3,0			
З			49	вспомогательная	$2.12*3.47$	7,4		7,4		
З			50	вспомогательная	$1.40*0.99$	1,4		1,4		
З			95	вспомогательная	$1.33*1.96+1.58*1.74+1.30*2.64$	8,8		8,8		
З			96	вспомогательная	$1.10*1.30-0.10*0.10$	1,4		1,4		
З			97	вспомогательная	$1.32*1.35$	1,8		1,8		
Итого по ном. нежилое № 1						146,4	15,9	130,5		

Кроме того:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ИТОГО										

Исполнил  Фролова Ж.А.
Фамилия И. О.

Руководитель комплексной
производственной группы Подольского
филиала

Проверил 
подпись

Батенина Н.В.
Фамилия И. О.

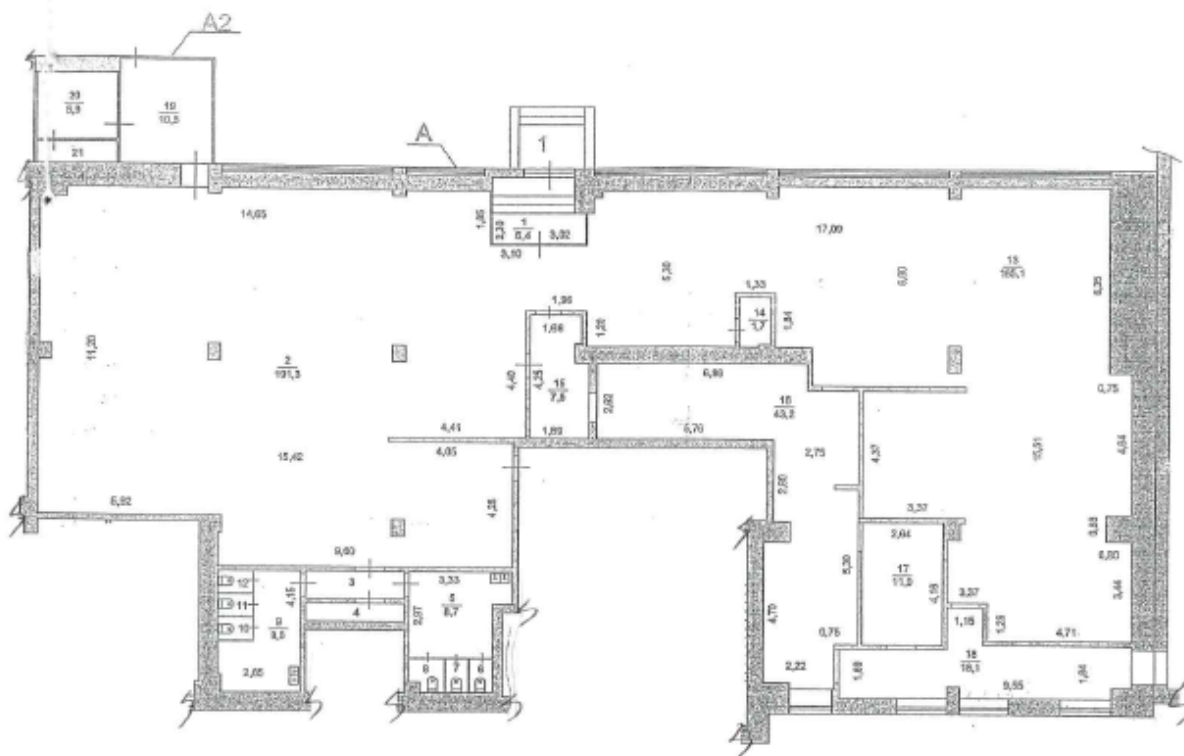
Н.В. Батенина
Фамилия И. О.

**Позтажны план
нежилое № 1 лит. А**

Московская область, Подольск г/о, Подольск г., Комсомальская ул., Дом 1

Масштаб 1:200

1 Этаж



Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Изготовлено _____ 20.09.2018 г.
 По состоянию на _____ 15.01.2007 г.
 Изготовил _____ Фролова Ж.А.
 Проверил _____ Батенина Н.В.

Руководитель комплексной производственной
группы Подольского филиала


подпись

Н.В. Батенина



Экспликация к поэтажному плану

нежилое № 1

наименование объекта

Адрес (местоположение) здания:

Московская область, г/о Подольск, г. Подольск, ул. Комсомольская, Дом 1

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Символом переоборудованно
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	1	1	1	вспомогательная	$3.02*2.30-0.39*1.29$	6,4		6,4		
A			2	основная	$4.28*15.42-1.73*5.92-0.40*0.60-0.10*0.60+0.15*1.37+17.75*8.43-1.96*4.40-3.10*1.85-0.60*0.40*3-0.40*0.20*2-0.32*0.91$	191,3	191,3			
A			3	вспомогательная	$0.96*3.16$	3,0		3,0		
A			4	вспомогательная	$3.14*0.62$	2,0		2,0		
A			5	вспомогательная	$3.33*2.97-0.63*1.84$	8,7		8,7		
A			6	вспомогательная	$1.18*0.75$	0,9		0,9		
A			7	вспомогательная	$1.18*0.75$	0,9		0,9		
A			8	вспомогательная	$1.17*1.18-0.36*0.36$	1,3		1,3		
A			9	вспомогательная	$4.15*2.65-2.42*1.20-0.60*0.10$	8,0		8,0		
A			10	вспомогательная	$0.78*1.18$	0,9		0,9		
A			11	вспомогательная	$0.78*1.18$	0,9		0,9		
A			12	вспомогательная	$0.78*1.18$	0,9		0,9		
A			13	основная	$5.30*5.85-1.84*1.03-0.20*0.70-0.30*0.20+11.24*6.35-0.85*1.12-1.84*0.30-0.40*0.40*2+0.45*10.53+5.50*0.15+4.37*8.87-0.80*0.19+4.13*6.04-0.69*0.80-0.15*0.15-0.75*0.35-1.28*1.30$	165,1	165,1			
A			14	вспомогательная	$1.03*1.70-0.40*0.20$	1,7		1,7		
A			15	вспомогательная	$1.66*0.97+0.66*1.42+1.89*2.62$	7,5		7,5		
A			16	вспомогательная	$0.87*6.86+1.75*5.76+2.75*5.30-0.75*0.55-0.75*0.15+2.94*4.90-0.75*1.50-0.20*0.75$	43,2		43,2		
A			17	вспомогательная	$2.64*4.16$	11,0		11,0		
A			18	вспомогательная	$1.69*3.54+6.01*1.84-0.65*0.40-0.40*0.40+1.29*1.15$	18,1		18,1		
A2			19	вспомогательная		10,5		10,5		
A2			20	вспомогательная		5,9		5,9		
A2			21	вспомогательная		1,9		1,9		
Итого по пом. нежилое № 1						490,1	356,4	133,7		

Кроме того:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ИТОГО										

Исполнил  Фролова Ж.А.
Фамилия И. О.

Руководитель комплексной
производственной группы Подольского
филиала

Проверил

 Батенина Н.В.
Фамилия И. О.

Н.В. Батенина
Фамилия И. О.