

# **Отчёт № 4-109-2018ИП**

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

**ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:** 23.04.2018 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 26.04.2018 г.

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**  
ИП СЕМЕНОВ ПАВЕЛ ВАЛЕРЬЕВИЧ

**ЗАКАЗЧИК:**  
ООО «МЕДТЕХНИКА»

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>5</b>
2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ.....	6
2.4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	7
2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	7
2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ .....	9
2.7. ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	9
2.8. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	9
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>10</b>
3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
3.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ .....	10
3.3. ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ .....	12
3.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
3.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>15</b>
4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	15
4.2. ВЫВОДЫ.....	15
<b>5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>17</b>
5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ....	17
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. ....	17
5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	18
5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	20
5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	21
<b>6. ПРОЦЕСС И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>22</b>
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	22
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	24
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	24
6.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА.....	25
6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ.....	25
<b>7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>26</b>
7.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	26
7.1.1 ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ .....	26
7.1.2. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ .....	26
7.1.3. КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	28
7.1.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	31
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ.....	34
7.2.1. ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ	

ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ .....	34
7.2.2. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ .....	34
7.2.3. КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	36
7.2.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ .....	39
7.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ .....	42
<b>8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>43</b>
<b>9. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>	<b>44</b>
9.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ .....	44
9.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	44
<b>10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>45</b>
10.1. СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	45
10.2. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	45
10.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	45
<b>11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА .....</b>	<b>46</b>
<b>12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ.....</b>	<b>56</b>
<b>13. ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА .....</b>	<b>63</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

<b>Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета) и дата составления Отчета</b>	№4-109-2018ИП от 26.04.2018 г.
<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор №4-109-2018ИП от 20.04.2018 г.
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	Земельный участок. Категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование – для промышленных целей. Кадастровый № 50:55:0030504:69. Площадь 1 587 кв. м. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, дом 1. Нежилое помещение площадью 1168,1 кв. м. Кадастровый № 50:55:0030504:305. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д.1, пом. 1.
<b>Краткое описание имущественных прав на объект оценки</b>	Право собственности на нежилое помещение и право общей долевой собственности в размере 454/1587 доли на земельный участок
<b>Субъект права</b>	ООО «Медтехника»
<b>Результаты оценки</b>	
<b>Затратный подход</b>	Не применялся
<b>Сравнительный подход</b>	13 901 000 рублей
<b>Доходный подход</b>	Не применялся
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>	13 901 000 рублей
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Предполагается использовать для установления цены при реализации (продаже) недвижимого имущества. Связанные с этим ограничения: результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки

<b>Итоговая стоимость объекта оценки</b>		
№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Земельный участок. Категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование – для промышленных целей. Кадастровый № 50:55:0030504:69. Площадь 1 587 кв. м. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, дом 1. (454/1587 доли)	1 489 000 <sup>1</sup>
2	Нежилое помещение площадью 1168,1 кв. м. Кадастровый № 50:55:0030504:305. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д.1, пом. 1.	12 412 000
3	<b>Итого</b>	<b>13 901 000</b>

Оценщик I категории



П. В. Семенов

<sup>1</sup> Операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по НДС в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ.

## 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку

<b>Объект оценки (состав объекта оценки)</b>	<p>Земельный участок. Категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование – для промышленных целей. Кадастровый № 50:55:0030504:69. Площадь 1 587 кв. м. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, дом 1.</p> <p>Нежилое помещение площадью 1168,1 кв. м. Кадастровый № 50:55:0030504:305. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д.1, пом. 1.</p>
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	<p>Характеристики объекта оценки представлены в следующих документах:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Выписка из ЕГРН №61-00-4001/5001/2018-5866 от 26.03.2018 г.</li> <li>• Инвентаризационная опись основных средств №1 от 09.04.2018 г.</li> <li>• Технический паспорт нежилого помещения инв. № 206:063-70/1 от 10.10.2014 г. по состоянию на 01.03.2005 г.</li> </ul>
<b>Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	<p>Право собственности на нежилое помещение и право общей долевой собственности в размере 454/1587 доли на земельный участок. Оценка произведена исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений оцениваемых прав и ограничений в использовании объекта оценки.</p>
<b>Цель оценки</b>	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки</p>
<b>Вид определяемой стоимости</b>	<p>Рыночная</p>
<b>Представление итогового результата оценки</b>	<p>В виде единого значения без указания возможных интервалов стоимости</p>
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	<p>Предполагается использовать для установления цены при реализации (продаже) недвижимого имущества.</p>
<b>Дата оценки</b>	<p>«23» апреля 2018 г.</p>
<b>Дата составления отчета об оценке</b>	<p>«26» апреля 2018 г.</p>
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки</li> <li>2. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также того факта, что все положения и заявления, не оговоренные в тексте Договора, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены иным способом, кроме как за подписью обеих сторон. Содержащееся в Отчете мнение принадлежит самому специалисту-оценщику (далее по тексту оценщик) и может быть рекомендовано исключительно в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью Отчета.</li> <li>3. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки может быть рекомендовано только на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</li> <li>4. Отчет, который будет передан Заказчику, соответствует всем требованиям Закона, и Федеральных стандартов оценки.</li> <li>5. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо.</li> <li>6. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.</li> <li>7. Оценщик не несет ответственность за выводы, которые могут быть сделаны или сделаны на основе полученных им, как от Заказчика, так и от третьих лиц, документов и информации, содержащих недостоверные сведения.</li> <li>8. Оценщиком проводился анализ правоустанавливающих документов, тем не менее, оценщик не несет ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности.</li> <li>9. Оценщик не несет ответственность за состояние имущества и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем обычного визуального осмотра или изучения документации и спецификаций, а также использованных технических заключений специализированных организаций. Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.</li> <li>10. Отчет и полученная итоговая величина стоимости представляет обоснованную точку зрения оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий</li> </ol>

	<p>последующей реализации оцениваемого имущества, либо проведения других действий. С целью определения наиболее точной величины стоимости оцениваемого имущества оценщик рекомендует провести торги, аукцион и тому подобное.</p> <p>11. Согласно представленной Заказчиком информации, за объектом оценки – нежилым зданием зарегистрированы обременения: ипотека и аренда. В рамках Отчета объект оценки будет рассматриваться свободным от обременений.</p> <p>12. Оценщиком осмотр объекта оценки не производился по причине географической удаленности. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. Оценщик полагался на достоверность характеристик объекта оценки, приведенных на фотоматериалах на дату оценки, представленных Заказчиком.</p>
--	--

## 2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	
ОПФ	Общество с ограниченной ответственностью
ФИО	Медтехника
ИНН	7722722505
ОГРНИП	1107746561130 от 14.07.2010 г.
Место регистрации	142100, Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1, оф. 1

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	
ФИО	Семенов Павел Валерьевич
Информация о членстве в СРО	СОЮЗ СРО «СИБИРЬ». 105062, Россия, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 13/3 с.1, оф. 12. Свидетельство о регистрации № 0906 от 01.07.2014 г. рег. номер 1176 в реестре оценщиков СОЮЗ СРО "СИБИРЬ", дата включения в реестр 01.07.2014 г.
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом РГСУ о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 989359, регистр. № УЦ - 0002 от 2006 г.
Квалификационный аттестат в оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №009131-1 от 04.04.2018 г., срок действия до 04.04.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	АО "СОГАЗ" № 2317PL0011 с 10.06.2017 г по 09.06.2018 г. Страховая сумма 30 001 000 рублей.
Местонахождения оценщика	346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Заводская, 120, кв. 1
Почтовый адрес	346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Заводская, 120, кв. 1
Номер контактного телефона	8-928-227-00-99
Адрес электронной почты оценщика	Spv1982@mail.ru
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

## 2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Сведения о привлекаемых к оценке и подготовке отчета специалистах	Иные специалисты к оценке и составлению отчета не привлекались.
---	---

Кроме того, в процессе оценки происходило обращение к сторонним организациям и специалистам в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации о рынке объекта оценки. Сведения обо всех специалистах и организациях, информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

## **2.4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1. Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки.
2. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также того факта, что все положения и заявления, не оговоренные в тексте Договора, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены иным способом, кроме как за подписью обеих сторон. Содержащееся в Отчете мнение принадлежит самому специалисту-оценщику (далее по тексту оценщик) и может быть рекомендовано исключительно в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.
3. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте задачах и целях оценки. Понимается, что произведенный оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение.
4. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки может быть рекомендовано только на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
5. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо.
6. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.
7. Оценщик не несет ответственность за выводы, которые могут быть сделаны или сделаны на основе полученных им, как от Заказчика, так и от третьих лиц, документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
8. Оценщиком проводился анализ правоустанавливающих документов, тем не менее, оценщик не несет ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности.
9. Оценщик не несет ответственность за состояние имущества и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем обычного визуального осмотра или изучения документации и спецификаций, а также использованных технических заключений специализированных организаций. Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
10. Отчет и полученная итоговая величина стоимости представляет обоснованную точку зрения оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации оцениваемого имущества, либо проведения других действий. С целью определения наиболее точной величины стоимости оцениваемого имущества оценщик рекомендует провести торги, аукцион и тому подобное.
11. Данный Отчет соответствует всем требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 - ФЗ, и Федеральных стандартов оценки, а также стандартам саморегулируемой организации, членом которой является оценщик. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации. Оценщик не несет ответственность за выводы, которые могут быть сделаны или сделаны на основе полученных им, как от Заказчика, так и от третьих лиц, документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
12. Документы и информация, получаемые Оценщиками от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиком как достоверные и не подлежат проверке. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации. Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.
13. Оценщиком осмотр объекта оценки не производился по причине географической удаленности. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. Оценщик полагался на достоверность характеристик объекта оценки, приведенных на фотоматериалах на дату оценки, представленных Заказчиком.
14. Согласно представленной Заказчиком информации, за объектом оценки – нежилым зданием зарегистрированы обременения: ипотека и аренда. В рамках Отчета объект оценки рассматривается свободным от обременений.
14. Более частные допущения и ограничения приведены по тексту Отчета.

## **2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

### **ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ**

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 г. № 385.
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721
- Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО N 13)» утвержден приказом от 17.11.2016 г. № 722.

#### **ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. за № 611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Союза оценщиков «СИБИРЬ», утвержденные советом Партнерства СОЮЗ СРО «СИБИРЬ», Протокол от 21.01.2016 г.

#### **ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В данном отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, который является объектом недвижимого имущества, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7:

- ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
- ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.
- ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.
- ФСО-7, устанавливающий требования к проведению оценки недвижимого имущества.



## 2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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;
- 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.

Источник информации: Федеральный закон 135-ФЗ от 29.07.1998 г., статья 3.

## 2.7. ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Федерального закона 135-ФЗ от 29.07.1998 г. К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

**Выводы:** объектом оценки является недвижимое имущество – нежилое помещение и земельный участок. На объект недвижимого имущества зарегистрировано право собственности на нежилое помещение и право общей долевой собственности в размере 454/1587 доли на земельный участок, правообладателем является ООО «Мед-техника».

## 2.8. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО №1, основные этапы процесса оценки включают следующие действия:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 8ж ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», Оценщик должен привести ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

При определении характеристик Объекта оценки Оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных со стороны Заказчика:

- Выписка из ЕГРН №61-00-4001/5001/2018-5866 от 26.03.2018 г.
- Инвентаризационная опись основных средств №1 от 09.04.2018 г.
- Технический паспорт нежилого помещения инв. № 206:063-70/1 от 10.10.2014 г. по состоянию на 01.03.2005 г.

Заказчиком была предоставлена минимальная информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках данного Отчета, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

При анализе документов выявлено, что право собственности на объект оценки принадлежит ООО «Медтехника». Реквизиты приведены ниже.

Таблица 3. Реквизиты собственника объекта оценки

<b>ОПФ</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>ФИО</b>	Медтехника
<b>ИНН</b>	772272505
<b>ОГРНИП</b>	1107746561130 от 14.07.2010 г.
<b>Место регистрации</b>	142100, Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1, оф. 1

Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований. Данная информация признается достаточной, обладающая необходимой степенью достоверности. Полный перечень использованных при проведении оценки данных приведен в разделе 11 настоящего Отчета.

#### 3.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен в г. Подольске, Московской области, Россия

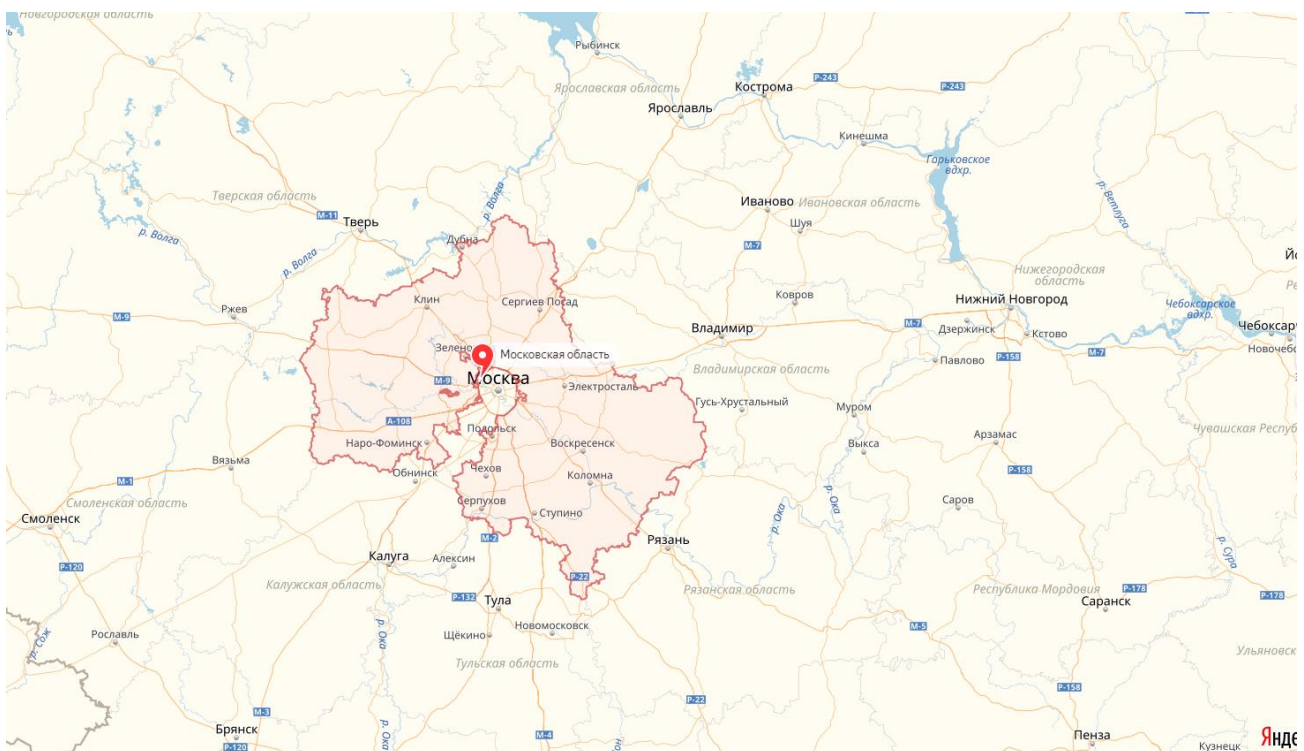


Рисунок 1. Регион расположения объекта оценки

## Общие сведения о Московской области

Московская область (неофициально — Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД.

Источник:

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F\\_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C)

## Локальное местоположение

г. Подольск – — город в Московской области России. Образует административно-территориальную единицу (город областного значения с административной территорией) и одноимённое муниципальное образование со статусом городского округа.

Расположен на реке Пахре (приток Москвы-реки). Один из крупнейших городов-спутников Москвы (второй после Балашихи).

До 2015 года также являлся административным центром Подольского района, ныне упразднённого.

Находится в 36 км от центра Москвы и в 15 км от МКАД. В северной части граничит с Москвой (поселения Воскресенское и Рязановское Новой Москвы), на юге — с Чеховским районом. Площадь собственно города (до объединения с Климовском) по данным Росстата составляла 37,92 км<sup>2</sup>, а согласно законодательным актам Московской области — 40,39 км<sup>2</sup>. Население городского округа — 317 551 человек, в том числе собственно города — 290 987 человек, в том числе в прежних границах, существовавших до лета 2015 года, 302 831 чел. (2018), а также включённые в городскую черту Подольска город Климовск (56 239 чел. (2015) и посёлок Львовский (10 852 чел. (2015)). Крупный промышленный и культурный центр Московской области.

Источник:

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA>

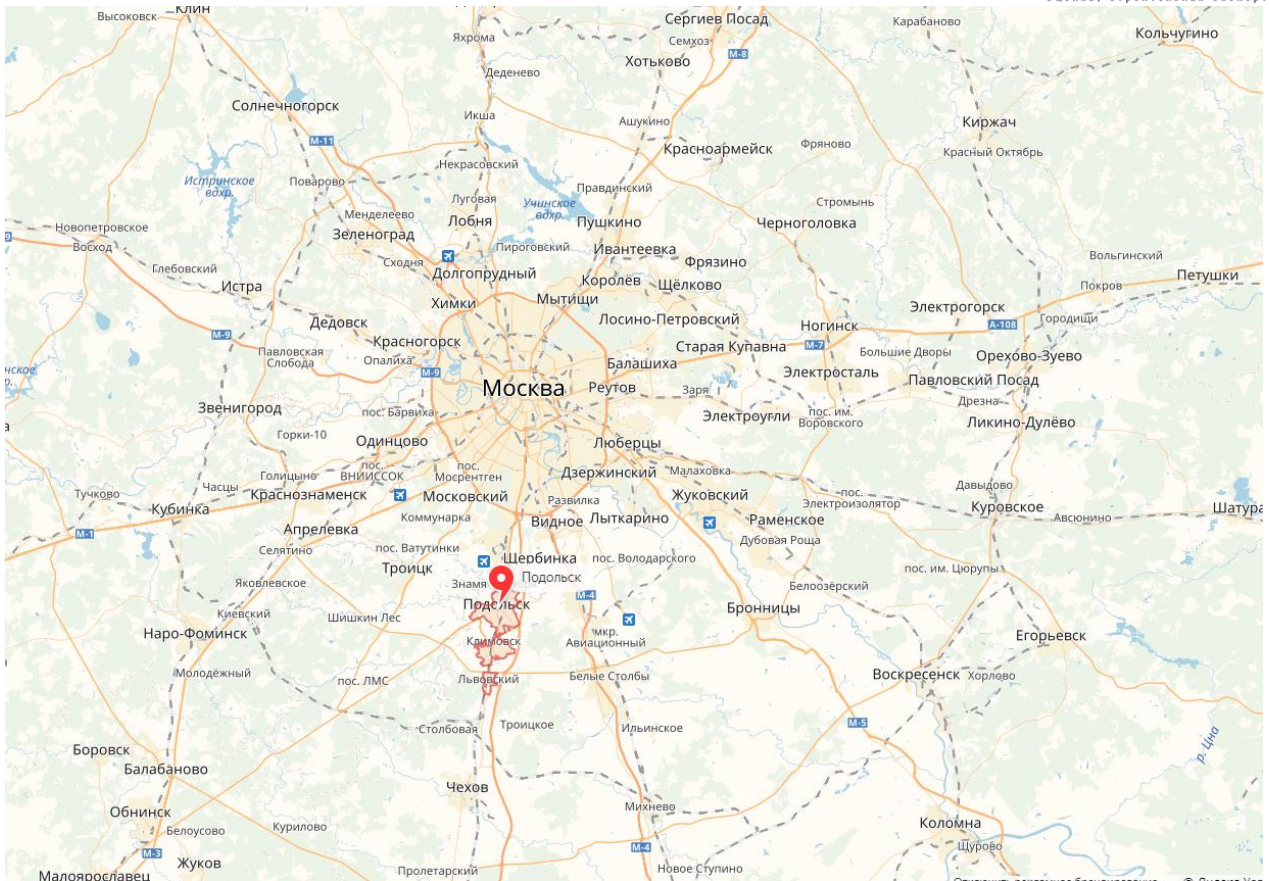


Рисунок 2. Расположение объекта

Объект оценки расположен в центральной части г. Подольск, на ул. Комсомольской, 1, в северной части промзоны завода «Зингер»

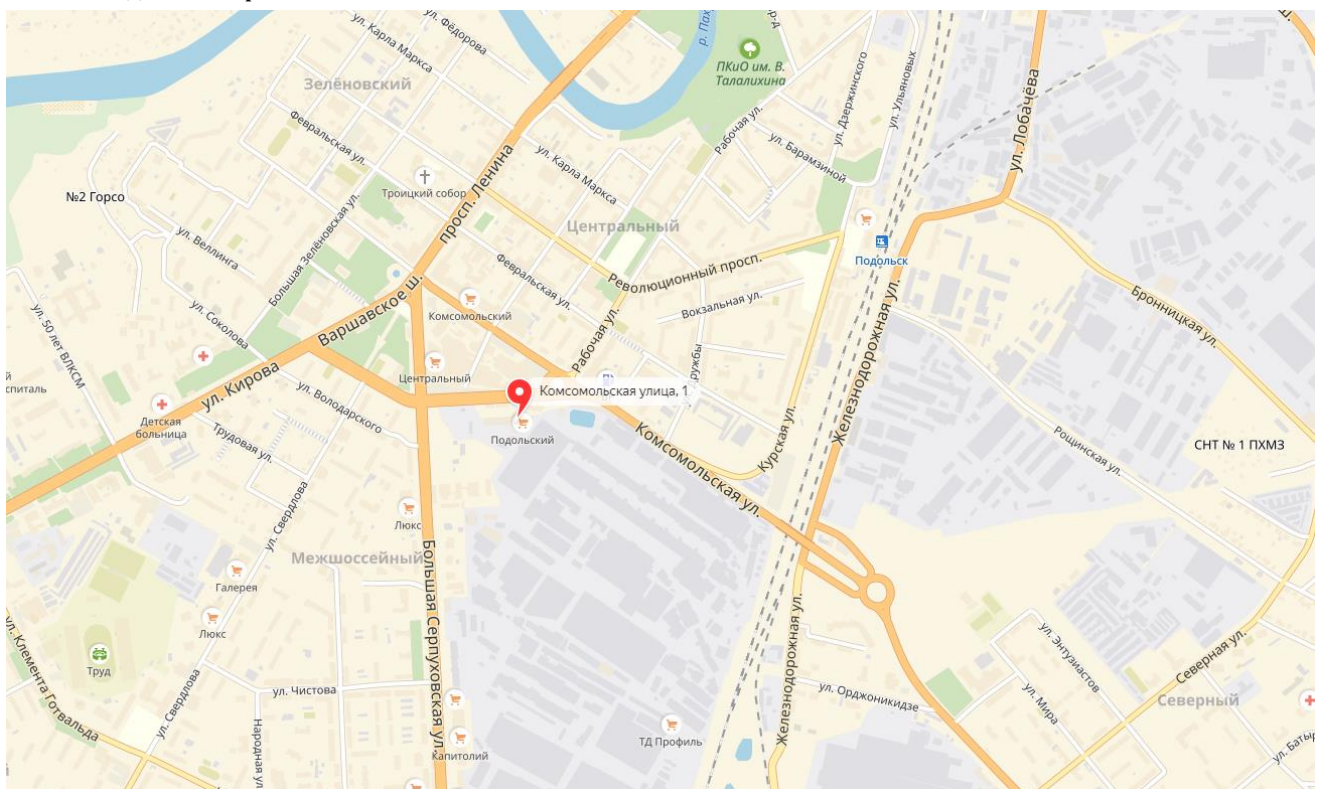


Рисунок 3.

### 3.3. ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Доступ к объекту оценки расценивается как хороший. Расстояние до ближайшей крупной магистрали (ул. Большая Серпуховская) составляет около 150 м, до ул. Матросская – около 80 м.

### 3.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщиком осмотр объекта оценки не производился по причине географической удаленности. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. Оценщик полагался на достоверность характеристик объекта оценки, приведенных на фотоматериалах на дату оценки, представленных Заказчиком.

Таблица 4. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта (нежилое помещение)

Наименование Объекта оценки	Нежилое помещение
Адрес	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, дом 1
Кадастровый номер	50:55:0030504:305
Общая площадь, кв. м.	1168,1
Вид права	Право собственности
Этаж	Подвал
Год строительства здания	1972
Фундаменты	Бетонный
Материал стен	Кирпичные, бетонные
Перекрытие	ж/б плиты
Крыша	Совм. рулонная
Полы	Бетонные
Проемы	Металлические, филенчатые
Отделочные работы	Оштукатурено, окрашено
Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация, вентиляция
Прочие устройства	Входы в подвал
Состояние имущества	Рабочее
Обременения	Ипотека, № регистрации 50-50-55/024/2012-382 Аренда, № регистрации 50-50-27/036/2014-617
Сведения о балансовой стоимости	Отсутствуют
Износ по данным технического паспорта БТИ <sup>2</sup>	27%
Износ методом хронологического возраста <sup>3</sup>	

Таблица 5. Количественные и качественные характеристики земельного участка

Наименование показателя	Описание показателя
Местоположение	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, дом 1
Вид права	Общая долевая собственность, доля в праве 454/1587
Разрешенное использование	Для промышленных целей
Категория земель	Земли населенных пунктов
Площадь, кв. м	1587
Кадастровый номер	50:55:0030504:69
Обременения	Не зарегистрированы
Сведения о балансовой стоимости	Отсутствуют
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	6 614 504,91
План участка согласно данным публичной кадастровой карты	

<sup>2</sup> По данным технического паспорта БТИ по состоянию на 01.03.2005 г. = 27%

<sup>3</sup> Определен методом хронологического возраста: (2018 – 1972)/100 лет = 46%

### 3.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии приведены ниже.



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10

## **4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

### **4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта недвижимости – это такое использование, которое является:

- физически возможным,
- законодательно допустимым,
- экономически целесообразным,
- и максимально эффективным,
- что приводит к наивысшей стоимости данного объекта недвижимости.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. НЭИ должно отвечать всем этим критериям.

При определении наиболее эффективного использования земельного участка принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование,
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования объекта недвижимости (объекта капитального строительства) принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование,
- преобладающие способы использования аналогичных объектов в ближайшей окрестности оцениваемого объекта;
- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование объекта капитального строительства.

### **4.2. ВЫВОДЫ**

В рамках анализа оцениваемого объекта, были выделены следующие основные факты:

- Оцениваемый объект расположен в Московской области в г. Подольск, в центральной части города на ул. Комсомольская, 1
- Объект оценки представляет собой нежилое помещение, расположенное в подвале, бывшее бомбоубежище.

Проанализировав отдельные этапы анализа НЭИ мы пришли к следующим выводам:

- Физические параметры – физические параметры оцениваемого объекта накладывают на собственника ограничения, связанные с использованием объекта оценки в качестве объекта производственно-складского назначения;
- Экономическая целесообразность – использование оцениваемого объекта по его прямому назначению в данном случае является эффективным;
- Максимальная эффективность – проанализировав различные варианты использования объекта оценки, в текущих рыночных условиях, можно сделать вывод о том, что объект оценки имеет наибольшую эффективность в текущем использовании.

Проведя необходимый анализ рынка и анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) можно сделать следующие выводы по критерию НЭИ:

- Предполагаемое НЭИ – эксплуатация в качестве производственно-складского объекта;
- Положительные свойства объекта оценки – расположение в центральной части города, наличие коммуникаций.
- Отрицательные свойства: вход в помещение ограничен по габаритам.



## **5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.**

#### **Картина экономики в РФ по итогам июня 2017 г.**

Статистические данные за июнь 2017 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.

Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 г. объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двузначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г. В июне 2017 года рост ВВП, по оценке, составил 2,9% г/г, темп роста ВВП во 2 кв. 2017 г. оценивается в 2,7% г/г.

В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту: безработица находится на рекордно низких за новейшую историю уровнях, численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

Масштабное восстановление внутреннего спроса, сезонный фактор, повышающий импорт, и фиксация дивидендов обусловили сокращение сальдо текущего счета платежного баланса до -0,3 млрд. долл. США во 2 кв. 2017 г. Околонулевое сальдо текущего счета и увеличение международных резервов (в результате операций Минфина России и сокращения задолженности кредитных организаций перед Банком России по валютному РЕПО) обеспечивались притоком капитала по финансовому счету. Важным фактором здесь был сохраняющийся интерес международных инвесторов к российским государственным ценным бумагам.

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб. в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.

В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20172807001>.

#### **5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.**

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Объект оценки представляет собой нежилое помещение. НЭИ объекта оценки, определенное Оценщиком – использование в качестве производственно-складского объекта. Поэтому Оценщиком проанализирован рынок коммерческой недвижимости ближайшего окружения объекта оценки, а именно, были проанализированы фактические данные о ценах предложений продажи производственно-складских нежилых встроенных помещений. Дополнительно проанализированы цены предложений земельных участков в районе расположения объекта оценки.

### **5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

В ходе мониторинга локального рынка производственно-складской недвижимости было выявлено ограниченное количество предложений объектов, аналогичных оцениваемому в регионе расположения объекта оценки. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

Таблица 6. Анализ фактических цен предложений (продажа) объектов производственно-складского назначения в регионе расположения объекта оценки

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Описание объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение	складское	производственно-складское	производственно-складское
Цена предложения	7 777 777	13 000 000	4 500 000
Площадь, кв. м	509,0	750,0	270,0
Удельный показатель стоимости руб/кв.м	15 281	17 333	16 667
Дата предложения	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.
Адрес	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, 17	Московская область, г. Подольск, пос. Львовский, пр. Металлургов	Московская область, г. Подольск, пос. Львовский, пр. Металлургов
Подъездные пути	есть	есть	есть
Высота потолков	н/д	н/д	н/д
Наличие отдельного входа	есть 2 входа	есть	есть
Год постройки	н/д	н/д	н/д
Этаж расположения	подвал	1	1
Инженерное оснащение	Нет	Нет	Нет
Техническое состояние	рабочее	рабочее	рабочее
Источник информации	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-180482012">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-180482012</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-180901665">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-180901665</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-188580241">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-188580241</a>
Контактная информация	тел. 8-925-220-40-21, Оксана Сергеевна	тел. 8-985-122-22-02, Николай	тел. 8-925-555-17-17

Как видно из таблицы выше, стоимость предложения производственно-складских объектов, аналогичных оцениваемому лежит в диапазоне от 15 281 до 17 333 рублей за кв. м. Стоимость помещения включает стоимость участка, относящуюся к этому помещению.

Таблица 7. Анализ фактических цен предложений (продажа) земельных участков (ИЖС) в районе расположения объекта оценки

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Цена предложения объекта, руб.	20 399 000	35 000 000	18 500 000
Площадь объекта, кв. м	7 700	12 000	6 300
Стоимость предложения, руб./кв. м	2 649	2 917	2 937
Дата предложения	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.
Адрес	Московская область, г. Подольск, район Домодедовского шоссе	Московская область, г. Подольск, ул. Железнодорожная	Московская область, г. Подольск, сп Лаговское, ул. Кутузовская
Вид права на землю	собственность	собственность	собственность
Назначение	Для складских целей	Промназначения	Для размещения объектов производственно-складского комплекса
Разрешенное использование	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Наличие коммуникаций	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены	Имеется возможность подведения коммуникаций
Наличие построек	нет	нет	нет
Источник информации (контактное лицо)	тел. 8-926-235-80-45, Евгений	тел. 8-925-790-15-37, ООО "Зодиак"	тел. 8-968-899-07-27, Вадим
Ссылка на источник информации	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-159847378">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-159847378</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-196103347">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-196103347</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-252578173">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-252578173</a>

Стоимость предложения земельных участков под индустриальную недвижимость в районе расположения объекта оценки лежит в диапазоне 2 649 - 2937 руб. за кв. м.

#### 5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Фактическая цена недвижимости, как товара, складывается с учетом соотношения спроса и предложения на рынке недвижимости. Соответственно она зависит от тех факторов, которые определяют спрос и предложение.

Под **спросом на рынке недвижимости** понимаются те объекты недвижимости, которые субъекты рынка хотят и могут приобрести в данный период времени при данных условиях.

На спрос влияют следующие факторы:

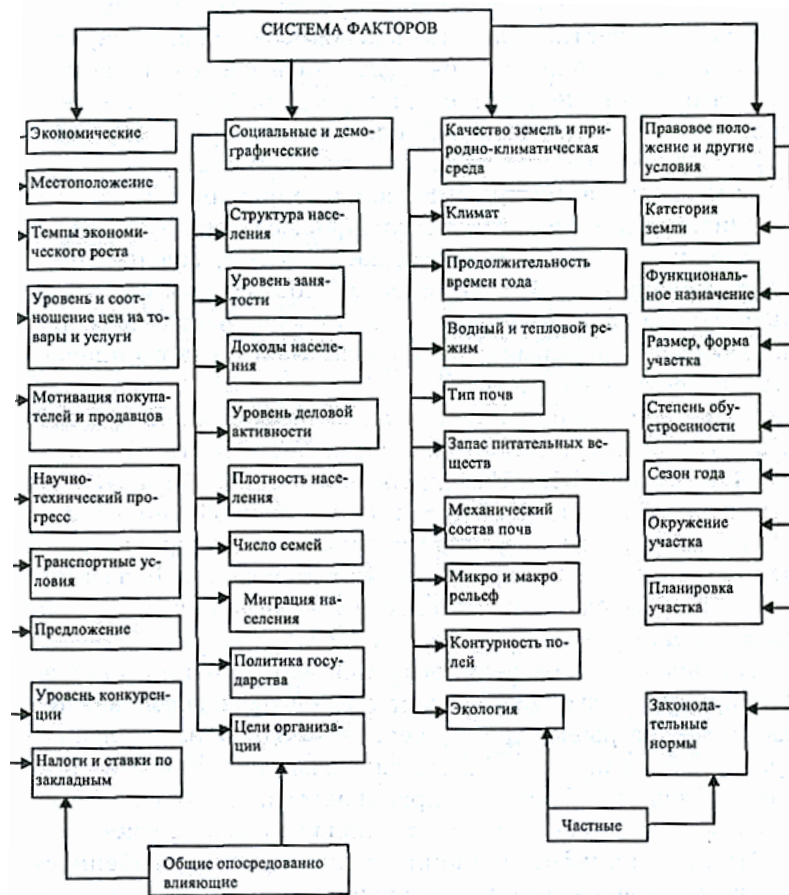


Рисунок 4. Факторы, влияющие на спрос

Объем спроса достаточно непрозрачен. В общедоступных источниках СМИ спрос на недвижимость практически не отражается.

Под предложением недвижимости подразумеваются все виды недвижимости, которые собственники готовы продать в данный период времени при данных условиях, не противоречащих действующему законодательству.

Учитывая ограниченность ресурса, можно говорить о неэластичности совокупного предложения земли.

Предложение зависит от следующих факторов:

1. Доход, приносимый недвижимостью. Снижение дохода при прочих неизменных условиях способствует росту предложения и наоборот.
2. Банковский процент. Его рост способствует росту предложения и наоборот.

Влияние цены на предложение и спрос противоречиво. Низкая цена на недвижимость может вести к росту спроса, если она неудобно расположена. При этом высокая цена на недвижимость не обязательно предполагает увеличения их предложения.

На основании анализа рынка коммерческой недвижимости, расположенной в месте расположения объекта оценки, выявлено, что основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются:

- площадь;
- местоположение;
- техническое состояние объекта;
- этаж расположения;
- наличие отопления.

## 5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ локального рынка позволил выявить следующие закономерности:

- Стоимость предложения производственно-складских объектов, аналогичных оцениваемому лежит в диапазоне от 15 281 до 17 333 рублей за кв. м.
- Стоимость предложения земельных участков под индустриальную застройку в районе расположения объекта оценки лежит в диапазоне 2 649- 2937 руб. за кв. м.

## 6. ПРОЦЕСС И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта Оценщики обязаны использовать (или обосновать отказ от использования) следующих подходов к оценке.

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний);
- сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);
- доходный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки).

### 6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Определение стоимости недвижимости на основе затратного подхода основано на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости имущества. В затратном подходе земельный участок рассматривается свободным от застройки зданиями и сооружениями.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = 3Z_{ул} (ЗВ_{ул}) + PC_{зу} - И_n (1), \text{ где}$$

**PC** - рыночная стоимость;

**3Z<sub>ул</sub> (ЗВ<sub>ул</sub>)** –затраты на замещение (воспроизводство) улучшений;

**PC<sub>зу</sub>** - рыночная стоимость земельного участка;

**И<sub>n</sub>** - накопленный износ.

#### Методы определения рыночной стоимости земельного участка

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений России №568-р от 7 марта 2002 года, оценка земельных участков и прав на них имеет ряд особенностей, в частности:

- рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, целевого использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения земельных прав на земельный участок.
- рыночная стоимость земельного участка определяется, исходя из его наиболее эффективного использования (НЭИ). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

Для определения рыночной стоимости земельных участков согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы:

Таблица 8. Методы определения рыночной стоимости участков

Наименование метода	Относится к подходу
Метод сравнения продаж	Сравнительный
Метод выделения	Сравнительный с элементами затратного
Метод распределения	Сравнительный
Метод капитализации земельной ренты	Доходный
Метод остатка	Доходный с элементами затратного
Метод предполагаемого использования	Доходный

#### Методы определения затрат на замещение (воспроизводство)

В рамках затратного подхода используются следующие методы определения стоимости строительства объекта недвижимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

**Метод сравнительной единицы** предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т. д.).

Для расчета затрат на замещение оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПВС, УПСС). Расчет осуществляется по следующим формулам:

$$Зз = ВС \times V_{стр.} \times K_p \times K_c \times K_{пз} \times K_{рк} \times K_{тэ} \times I_{ц} \times П_{п} \times НДС (2), \text{ где}$$

**Зз** – затраты на замещение, руб.

**ВС** - справочный показатель стоимости, руб./куб. м (руб./кв. м.);

**V<sub>стр.</sub>** - строительный объем здания (м<sup>3</sup>), протяженность (м), площадь (м<sup>2</sup>), количество (шт);

**K<sub>p</sub>** – коэффициент, учитывающий различие в объеме/площади здания между оцениваемым объектом и подобранном по справочнику аналогом;

**K<sub>c</sub>** – коэффициент, учитывающий сейсмичность территории, на которой расположен объект оценки;

**K<sub>пз</sub>** – коэффициент, учитывающий величину прочих непредвиденных затрат;

**K<sub>рк</sub>** – регионально-климатический коэффициент;

**K<sub>тэ</sub>** – территориально-экономический коэффициент;

**I<sub>ц</sub>** – коэффициент, учитывающий изменение цен после издания справочника;

**П<sub>п</sub>** – прибыль предпринимателя.

**НДС** – налог на добавленную стоимость.

$$ЗЗ = ВС \times K_{кр.} \times V_{стр.} \times K_{инд.} \times K_{п.} \times НДС (3), \text{ где}$$

**ВС** - базисный стоимостной показатель в уровне цен 1969 г., принятый из соответствующего сборника УПВС.

**K<sub>кр.</sub>** - поправочный коэффициент для III климатического района из соответствующего сборника УПВС.

**V<sub>стр.</sub>** - строительный объем здания (м<sup>3</sup>), протяженность (м), площадь (м<sup>2</sup>), количество (шт).

**K<sub>инд.</sub>** - индекс удорожания цен в строительстве на дату оценки.

**K<sub>п.</sub>** - поправочный коэффициент на отсутствие или наличие улучшения относительно базисной характеристики оцениваемого объекта.

**НДС** – налог на добавленную стоимость.

**Метод разбивки по компонентам** основан на использовании информации об отдельных конструктивных элементах здания – фундамент, стены, перекрытия и другие, которые оцениваются по стоимостным показателям, включающим и прямые, и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного элемента. Стоимость нового здания рассчитывается как сумма стоимостей всех конструктивных элементов по формуле:

$$ЗЗ = [\sum V \times C] \times K_n \times K_{и} (4), \text{ где}$$

**ЗЗ** – затраты на замещение(воспроизводство), руб.;

**V** - количество единиц конструктивного элемента;

**C** - стоимость единицы конструктивного элемента, руб.;

**K<sub>n</sub>** - коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным зданием-аналогом (для идентичного объекта K<sub>n</sub>=1);

**K<sub>и</sub>** - коэффициент, учитывающий накопленный износ.

**Метод количественного обследования** предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этого необходимо провести детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом.

При оценке недвижимости затратным подходом соблюдается следующая последовательность действий:

- определяется рыночная стоимость прав земельного участка;
- определяются затраты на замещение объекта;
- определяется величина накопленного износа объекта;
- определяется рыночная стоимость объекта затратным подходом как сумма стоимости участка земли и затрат на замещение/воспроизводство объекта за минусом накопленного износа.

## 6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода применяется два метода: метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

**Метод сравнения продаж** основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние три-шесть месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов 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. Указанный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам и ценам предложений.

Алгоритм определения рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность:

- изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект;
- отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- выбор наиболее существенных параметров сравнения для корректировки цен аналогов;
- анализ скорректированных значений единичных цен аналогов.

**Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ)** основывается на предположении, что существует прямая зависимость между ценой продажи объекта недвижимости, с одной стороны, и потенциальным валовым доходом, который может быть получен при сдаче объекта в аренду, - с другой.

Валовой рентный мультипликатор – это отношение цены продажи или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Рыночная стоимость в рамках метода валового рентного мультипликатора определяется по формуле:

$$PC = VD_o \times BPM_a = VD_o \times \left[ \frac{\sum_{i=1}^m \frac{C_{ia}}{VD_{ia}}}{m} \right] (5), \text{ где}$$

$PC$  - рыночная стоимость оцениваемого объекта;

$VD_o$  - потенциальный или действительный валовой доход от оцениваемого объекта;

$BPM_a$ - усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;

$C_{ia}$  - цена продажи  $i$ -ого сопоставимого аналога;

$VD_{ia}$ -потенциальный или действительный валовой доход  $i$ -ого сопоставимого аналога;

$m$ - количество отобранных аналогов.

## 6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Расчет стоимости при данном подходе может осуществляться двумя методами: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

**Метод прямой капитализации (МПК)**, подразумевает что, ежегодный доход от объекта поддается прогнозу и не ожидается его значительных отклонений от прогнозного значения, стабилизированный доход или денежный поток за один год пересчитывается в стоимость путем деления этого дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются следующие:

- период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- величина дохода постоянна;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.



Стоимость в рамках метода прямой капитализации определяется по формуле:

$$V = \frac{I}{R} \quad (6), \text{ где}$$

$V$  – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

$I$  – доход, приходящийся на объект оценки (ЧОД), руб.;

$R$  – коэффициент капитализации для объекта оценки.

**Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП)**, подразумевает что, ежегодный доход объекта поддается прогнозу и ожидается, что потоки доходов будут поступать неравномерно, т.е. будущие потоки доходов будут сильно отличаться от текущих. Данный метод позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{M}{(1+i)^n} \quad (7), \text{ где}$$

$PV$  - текущая стоимость;

$C_t$  - денежный поток периода  $t$ ;

$i$  - ставка дисконтирования денежного потока периода  $t$ ;

$M$  - стоимость реверсии, или остаточная стоимость.

#### 6.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА

**ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.** Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки встроенных помещений и недвижимости специального назначения и использования. Объектом оценки является нежилое встроенное помещение и Рынок аналогичных объектов достаточно развит, что позволяет применить оценщиком сравнительный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки. В связи с вышеизложенным, Оценщик отказался от применения затратного подхода.

**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.** Данный подход используется лишь при наличии доступной качественной информации о сделках с аналогичными объектами или ценах предложений. В нашем случае данное условие выполняется, поэтому оценщик при определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода использовал метод сравнения продаж. Выбранный подход соответствует цели оценки, предполагаемому использованию результатов оценки.

**ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.** Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.) снижает достоверность определяемого значения стоимости. Учитывая специфику производственно-складской недвижимости подобной оцениваемой, которая приобретает с целью дальнейшего использования в качестве одной из составляющей имущественного комплекса для производственной деятельности, а не с целью получения дохода от сдачи в аренду этого комплекса на открытом рынке, можно сделать вывод о том, что доходный подход для данного вида актива не отражает действительную рыночную стоимость, поскольку мотивация покупателя связана с осуществлением в будущем на базе приобретенного актива операционной деятельности в составе единого имущественного комплекса. В связи с вышеизложенным, в рамках данной работы доходный подход не применялся.

#### 6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода Оценщик использовал более одного метода оценки, результаты применения методов оценки согласовываются с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки учитывается вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждение Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Поскольку рыночная стоимость объекта оценки определена в рамках одного подхода (сравнительного), итоговая величина рыночной стоимости соответствует результату, полученному в рамках сравнительного подхода.

## **7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с аналогичными объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

### **7.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

#### **7.1.1 ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ**

Для определения рыночной стоимости Объектов оценки был произведен анализ предложений по продаже подобных объектов недвижимости из открытых источников. Мы подтверждаем, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако, мы не несём ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет - страниц.

Для проведения оценки стоимости земельного участка был осуществлен отбор объектов-аналогов. Основными правилами отбора являлись такие характеристики, как:

- Местоположение. Объекты-аналоги должны располагаться в районе расположения объекта оценки;
- Категория земель и тип разрешенного использования. Земли должны относиться к участкам с категорией земель земли населенных пунктов, с разрешенным использованием, позволяющим строительство объектов производственно-складской направленности.
- Размер участка. Размер должен максимально соответствовать оцениваемой площади. Если приближенные аналоги по размеру площади отсутствуют, допускаются участки для строительства с площадью, отличающейся как в большую, так и в меньшую сторону.

В результате было отобрано 3 объекта-аналога, как наиболее сопоставимые по основным ценообразующим параметрам с оцениваемым объектом.

#### **7.1.2. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ**

В оценочной практике дифференцированно рассматривают объекты недвижимости по двум группам: неосвоенные и освоенные земельные участки. По первой группе при анализе продаж или предоставлении в долгосрочную аренду незастроенных участков можно выделить две основные единицы сравнения 1) цену за единицу площади; 2) цену на весь участок.

Принятие в качестве единицы сравнения цены за весь участок возможно, если рассматриваются стандартные по размерам земельные участки.

Согласно подп. г) п. 22 ФСО №7 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. Подобранные объекты-аналоги и объект оценки отличаются по площади, поэтому в качестве единицы сравнения использована стоимость за единицу площади, в частности за 1 кв. м. земельного участка.

Таблица 9. Описание объектов-аналогов, выбранных для расчета

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Цена предложения объекта, руб.	20 399 000	35 000 000	18 500 000
Площадь объекта, кв. м	7 700	12 000	6 300
Стоимость предложения, руб./кв. м	2 649	2 917	2 937
Дата предложения	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.
Адрес	Московская область, г. Подольск, район Домодедовского шоссе	Московская область, г. Подольск, ул. Железнодорожная	Московская область, г. Подольск, сп Лаговское, ул. Кутузовская
Вид права на землю	собственность	собственность	собственность
Назначение	Для складских целей	Промназначения	Для размещения объектов производственно-складского комплекса
Разрешенное использование	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Наличие коммуникаций	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены	Имеется возможность подведения коммуникаций
Наличие построек	нет	нет	нет
Источник информации (контактное лицо)	тел. 8-926-235-80-45, Евгений	тел. 8-925-790-15-37, ООО "Зодиак"	тел. 8-968-899-07-27, Вадим
Ссылка на источник информации	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-159847378">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-159847378</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-196103347">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-196103347</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-252578173">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-252578173</a>

### 7.1.3. КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Число элементов сравнения стоимости земельных участков весьма велико, число их сочетаний - бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка земельных участков в качестве элементов сравнения рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число элементов сравнения для любого объекта недвижимости, в том числе и земельного участка, весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Все поправки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики.

**Корректировка на торг.** Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, объявленные цены предложений объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в процессе реализации.

Размер скидки на торг учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017. «Земельные участки», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., 2017 г. стр. 297, 320. Согласно данным Справочника, средняя скидка на торг для земельных участков под индустриальную застройку на активном рынке по данным оценщиков составляет 11,5%, на активном рынке – 17,3%. Таким образом, скидка на торг для земельных участков принята оценщиком в размере средней величины по данным для активного и неактивного рынков в размере -14,4%. Расчет:  $((11,5 + 17,3) / 2 = 14,4)$ .

#### 9.2. Значения скидок на торг на активном рынке

##### 9.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

#### 9.3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 212

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	16,2%	18,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	14,4%	16,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,4%	22,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	14,4%	17,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	12,8%	14,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	18,4%	21,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	15,9%	18,4%

Рисунок 5. Данные Справочника оценщика (корректировка на торг)

**Корректировка на передаваемые имущественные права.** На все сопоставимые объекты-аналоги передаются права собственности без обременений, как и на объект оценки, поэтому корректировка на данный элемент сравнения не производилась.

**Корректировка на условия финансирования.** Цена сделки с объектами-аналогами учитывает способ финансирования приобретения недвижимости. Выделяют три способа финансирования:

- финансирование за счет собственных средств инвестора единым платежом;
- смешанное финансирование с использованием банковского кредита, как правило, ипотечного;
- смешанное финансирование с использованием кредита, предоставляемого продавцом, или покупка в рассрочку.

Отсрочка оплаты приводит к увеличению цены сделки. Однако условия предоставления банком или продавцом заемных средств покупателю могут отличаться в рассматриваемых сделках и, главное, отличаться от условий, установленных ссудным рынком на дату оценки.

Предполагается, что оцениваемый объект может быть приобретен за счет собственных средств, единовременным платежом, без рассрочек. Оценщиком было сделано допущение, что объекты-аналоги также продаются с единовременной выплатой средств, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

**Корректировка на условия продажи.** Поправка на условия продажи необходима в том случае, если мотивация покупателя и продавца не типична. Наиболее распространенными формами нетипичных условий сделок являются:

- сделки, заключенные под давлением, ставящие одну из сторон в невыгодное положение;
- сделки, осуществленные по желанию продавца в более короткие сроки экспозиции по сравнению с типичными;
- особые предпочтения инвестора относительно анализируемой сделки;
- финансовые (кредитор и заемщик), корпоративные и родственные связи;
- особые условия налогообложения;
- особые условия процедуры отчуждения собственности.

В данном случае в отношении объектов оценки и объектов-аналогов предполагаются рыночные условия продажи, в связи с чем, корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

**Корректировка на состояние рынка.** Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Объекты-аналоги выставлены на продажу, предложения актуальны на дату оценки, поэтому корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

**Корректировка на вид разрешенного использования.** Оцениваемый земельный участок, как и объекты-аналоги, имеют сопоставимый вид разрешенного использования, в связи с этим корректировка по данному элементу сравнения отсутствует.

**Корректировка на местоположение.** Согласно данным приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости-2017, «Земельные участки», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Л.А. Лейфера, стр. 113 (данные справочника приведены на рисунке ниже). Оцениваемый земельный участок можно отнести к расположению в «культурный исторический центр», как и объект аналог № 2. Объект-аналоги № 1 расположен в районе Домодедовского шоссе, который является крупной магистралью, а объект аналог № 3 в сп Лаговское г. Подольска в районе промышленной застройки. Таким образом, корректировка на местоположение вводилась для объекта аналога № 1 в размере +25%  $((1,0 / 0,8 - 1) * 100\%)$  и для объекта аналога № 3 в размере +35%  $((1,0 / 0,74 - 1) * 100\%)$ .

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 50

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,77	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,78
Окраины городов, промзоны	0,74	0,72	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,78	0,82

Рисунок 6. Данные Справочника оценщика (корректировка на местоположение)

**Корректировка на инженерное обеспечение (коммуникации).** Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Земельный участок, входящий в состав объекта оценки, обеспечен всеми коммуникациями, как и объекты аналог № 1, 2. Объект-аналог №3 не имеет коммуникаций, но они проходят рядом и имеется возможность их подведения.

Учитывая факт возможности подключения аналога к сетям инженерного обеспечения (расположены в черте города с развитой инженерной инфраструктурой), корректировка на инженерное обеспечение не вводилась.

**Корректировка на площадь участка.** Для определения поправки на размер, учитывается тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших объектов ниже, чем маленьких. Корректировка на размер общей площади выполнена с учетом того, что стоимость 1м<sup>2</sup> с ростом общей площади продаваемых объектов снижается нелинейно. Расчет корректировок выполнялся по формуле:

$$K = (S_{об}/S_{ан})^r - 1) \times 100\% \quad (8), \text{ где}$$

**K** - размер корректировки, в %;

**S<sub>об</sub>** - общая площадь оцениваемого объекта, в кв.м;

**S<sub>ан</sub>** - общая площадь объекта-аналога, в кв.м;

**r** - коэффициент торможения, рассчитанный по формуле:

$$r = \ln(V_1/V_2) / \ln(S_1/S_2) \quad (9), \text{ где}$$

**S<sub>1,2</sub>** - общая площадь объектов, в кв.м;

**V<sub>1,2</sub>** - стоимость объектов, в руб./кв.м;

**r** - коэффициент торможения цены

Коэффициент торможения был введен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017. «Земельные участки», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., стр. 194. Данные справочника приведены ниже.

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 119

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку площадью 10 га к удельной цене такого же земельного участка площадью 1 га	0,79	0,77	0,81

Рисунок 7. Данные Справочника оценщика (корректировка на площадь)

Согласно данным справочника, отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку площадью 10 га к удельной цене такого же участка площадью 1 га составляет в среднем 0,79. Расчет коэффициента торможения приведен в таблице ниже.

Таблица 10. Расчет коэффициента торможения

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
<b>Назначение объекта</b>	Земельные участки под индустриальную застройку	
<b>Передаваемые права</b>	Продажа	
<b>Площадь, кв. м</b>	100 000	10 000
<b>Источник информации</b>	Справочник оценщика недвижимости - 2017. «Земельные участки" Л.А. Лейфер	
<b>Удельная стоимость</b>	0,79	1
<b>Коэффициент торможения</b>	<b>-0,1</b>	

Корректировка на размер рассчитана по формуле 8 и представлена в таблице ниже.

Таблица 11. Расчет корректировки на площадь

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Площадь, кв. м</b>	1 587	7 700	12 000	6 300
<b>Корректировка, %</b>	-	+17%	+22%	+15%

**Экономические характеристики объекта.** Поскольку объект оценки рассматривается как свободный от застройки земельный участок, в качестве аналогов подобраны также незастроенные земельные участки, в условиях отсутствия улучшений, экономические характеристики объектов типичны для данного сегмента недвижимости и не поддаются коррекции. Таким образом, корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

**Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.** На территории объекта оценки и объектов-аналогов отсутствует какое-либо движимое имущество, поэтому корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

**Вес (рейтинг надёжности).** Скорректированные стоимости аналогов приводились к единому средневзвешенному значению с помощью коэффициентов соответствия. В общей сумме корректировок по модулю не учитывается корректировка на торг.

#### 7.1.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Стоимость объекта оценки определена по формуле:

$$C_o = \frac{\sum_{i=1}^n C_{a_i} \times K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \times S_o \quad (10), \text{ где}$$

$C_o$  – стоимость объекта оценки, руб.;

$C_{a_i}$  – скорректированная цена единицы сравнения объекта-аналога, руб.;

$S_o$  – площадь объекта оценки, количество единиц сравнения;

$K$  – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

$n$  – количество объектов-аналогов, используемых в расчете.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента оценщик использовал следующую последовательность: Наименьшие коэффициенты соответствия были присвоены аналогам с наиболее весомыми элементами отличия от объекта оценки. Весомость отличия есть не что иное, как сумма корректировок по модулю. В общей сумме корректировок по модулю не учитывается корректировка на торг.

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3
	Адрес	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, 1	Московская область, г. Подольск, район Домодедовского шоссе	Московская область, г. Подольск, ул. Железнодорожная	Московская область, г. Подольск, сп Лаговское, ул. Кутузовская
1	<b>Стоимость предложения за объект, руб.</b>		20 399 000	35 000 000	18 500 000
2	<b>Площадь, га</b>		7 700,0000	12 000,0000	6 300,0000
3	<b>Стоимость предложения руб./кв. м</b>		2 649	2 917	2 937
3	<b>Снижение цены в процессе торгов</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-14,4%	-14,4%	-14,4%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2 268	2 497	2 514
4	<b>Передаваемые права</b>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2 268	2 497	2 514
5	<b>Условия финансирования</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Корректировка		0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2 268	2 497	2 514
6	<b>Условия продажи</b>	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка		0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2 268	2 497	2 514
7	<b>Условия рынка</b>		выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
	Корректировка		0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2 268	2 497	2 514
8	<b>Назначение</b>	Для промышленных целей	Для складских целей	Промназначения	Для размещения объектов производственно-складского комплекса
	Корректировка		0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2 268	2 497	2 514
9	<b>Местоположение</b>	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, 1	Московская область, г. Подольск, район Домодедовского шоссе	Московская область, г. Подольск, ул. Железнодорожная	Московская область, г. Подольск, сп Лаговское, ул. Кутузовская
	Корректировка		25%	0%	35%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2 835	2 497	3 394
10	<b>Наличие коммуникаций</b>	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены	Имеется возможность подведения коммуникаций
	Корректировка		0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2 835	2 497	3 394
11	<b>Общая площадь, кв. м</b>	1 587	7 700	12 000	6 300
	Корректировка		17%	22%	15%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		3 317	3 046	3 903
12	<b>Экономические характеристики</b>	типичные для сегмента недвижимости	типичные для сегмента недвижимости	типичные для сегмента недвижимости	типичные для сегмента недвижимости
	Корректировка		0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		3 317	3 046	3 903



13	<b>Наличие движимого имущества, связанного с недвижимостью</b>	нет	нет	нет	нет
	Корректировка		0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м		3 317	3 046	3 903
14	<b>Суммарная величина корректировок, % (без учета величины корректировки на торг)</b>		42%	22%	50%
15	<b>Вес рейтинг надежности</b>		2	3	1
16	<b>Сумма весов</b>			6	
17	<b>Взвешенная стоимость объекта</b>		1 106	1 523	651
18	<b>Рыночная стоимость, руб./кв. м</b>	<b>3 280</b>			
19	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>	<b>5 205 360</b>			
20	<b>Рыночная стоимость с учетом округления, руб.</b>	<b>5 205 000</b>			
21	<b>Рыночная стоимость 454/1587 доли, руб.</b>	<b>1 489 000</b>			

## **7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

### **7.2.1. ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ**

Для определения рыночной стоимости Объектов оценки был произведен анализ предложений по продаже подобных объектов недвижимости из открытых источников. Мы подтверждаем, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако, мы не несём ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет - страниц.

В процессе сбора информации были выявлены объекты производственно-складского назначения, расположенные в районе нахождения объекта оценки. В результате поиска аналогов было выявлено достаточное количество предложений по продаже объектов.

Для проведения оценки стоимости объекта оценки был осуществлен отбор объектов-аналогов. Основными критериями отбора являлись такие характеристики, как:

- Местоположение. Объекты-аналоги должны располагаться в районе расположения объекта оценки.
- Назначение. Назначение объектов-аналогов должно быть аналогично назначению объекта оценки – складские или производственно-складские помещения.
- Размер должен максимально соответствовать оцениваемой площади. Если приближенные аналоги по размеру площади отсутствуют, допускаются объекты площадью, отличающейся как в большую, так и в меньшую сторону.

### **7.2.2. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ**

Для расчета стоимости в качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов оценщик использовал стоимость 1 кв.м. общей площади помещения объекта.

Таблица 13. Описание объектов-аналогов, выбранных для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Описание объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение	складское	производственно-складское	производственно-складское
Цена предложения	7 777 777	13 000 000	4 500 000
Площадь, кв. м	509,0	750,0	270,0
Удельный показатель стоимости руб/кв.м	15 281	17 333	16 667
Дата предложения	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.
Адрес	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, 17	Московская область, г. Подольск, пос. Львовский, пр. Metallургов	Московская область, г. Подольск, пос. Львовский, пр. Metallургов
Подъездные пути	есть	есть	есть
Высота потолков	н/д	н/д	н/д
Наличие отдельного входа	есть 2 входа	есть	есть
Год постройки	н/д	н/д	н/д
Этаж расположения	подвал	1	1
Инженерное оснащение	Электроснабжение	Водоснабжение, электроснабжение	Водоснабжение, электроснабжение
Техническое состояние	рабочее	рабочее	рабочее
Источник информации	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-180482012">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-180482012</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-180901665">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-180901665</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-188580241">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-188580241</a>
Контактная информация	тел. 8-925-220-40-21, Оксана Сергеевна	тел. 8-985-122-22-02, Николай	тел. 8-925-555-17-17

### 7.2.3. КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Поскольку общее число элементов сравнения для любого объекта недвижимости, в том числе и земельного участка, весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Все поправки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики.

**Выделение земельного участка.** Поскольку объектом оценки является нежилое помещение с земельным участком, а объекты аналоги так же являются нежилыми помещениями с учетом земельных участков, приходящихся на них, оценщиком была выделена стоимость земельных участков под объектами-аналогами и приведена стоимость единицы измерения аналогов-нежилых помещений без учета стоимости земельных участков под ними.

Согласно данным «Справочника оценщика-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», выпущенного под редакцией Лейфера Л.А. значение доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН (единого объекта недвижимости) для универсальных производственно-складских объектов, в среднем составляет 74%. Таким образом, цены предложений аналогов были скорректированы на величину -26%.

**Корректировка на передаваемые имущественные права.** На все сопоставимые объекты-аналоги передаются права собственности, поэтому корректировка не вводилась.

**Корректировка на условия финансирования.** Цена сделки с объектами-аналогами учитывает способ финансирования приобретения недвижимости. Выделяют три способа финансирования:

- финансирование за счет собственных средств инвестора единым платежом;
- смешанное финансирование с использованием банковского кредита, как правило, ипотечного;
- смешанное финансирование с использованием кредита, предоставляемого продавцом, или покупка в рассрочку.

Отсрочка оплаты приводит к увеличению цены сделки. Однако условия предоставления банком или продавцом заемных средств покупателю могут отличаться в рассматриваемых сделках и, главное, отличаться от условий, установленных ссудным рынком на дату оценки.

Предполагается, что оцениваемый объект может быть приобретен за счет собственных средств, единовременным платежом, без рассрочек. Оценщиком было сделано допущение, что объекты-аналоги также продаются с единовременной выплатой средств, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

**Корректировка на условия продажи.** Поправка на условия продажи необходима в том случае, если мотивация покупателя и продавца не типична. Наиболее распространенными формами нетипичных условий сделок являются:

- сделки, заключенные под давлением, ставящие одну из сторон в невыгодное положение;
- сделки, осуществленные по желанию продавца в более короткие сроки экспозиции по сравнению с типичными;
- особые предпочтения инвестора относительно анализируемой сделки;
- финансовые (кредитор и заемщик), корпоративные и родственные связи;
- особые условия налогообложения;
- особые условия процедуры отчуждения собственности.

В данном случае в отношении объектов оценки и объектов-аналогов предполагаются рыночные условия продажи, в связи с чем, корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

**Корректировка на условия рынка.** Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Объекты-аналоги выставлены на продажу, предложения актуальны на дату оценки, поэтому корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

**Корректировка на функциональное назначение.** Объект оценки и объекты-аналоги возможно использовать в качестве производственно-складских объектов, соответственно, корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

**Корректировка на местоположение.** Согласно данным приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости-2017, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Л.А. Лейфера, стр. 124 (данные справочника приведены на рисунке ниже) объект оценки отнести к расположению в «культурный исторический центр», как и объект аналог № 1. Объекты аналоги № 2 и № 3 в пос. Львовском г. Подольска в районе промышленной застройки. Таким образом, корректировка на местоположение вводилась для объектов аналогов № 2 и № 3 в размере +33%. Расчет:  $((1,0 / 0,75 - 1) * 100\%)$ .

**Значения территориальных коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 53

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,80	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,76	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,73	0,77
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83

Рисунок 8. Данные Справочника оценщика (корректировка на местоположение)

**Корректировка на этаж расположения.** Согласно данным приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости-2017, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Л.А. Лейфера, стр. 177 (данные справочника приведены на рисунке ниже) отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже составляет 0,76. Объект оценки расположен в подвале, как и объект аналог № 1. Объекты аналоги № 2 и № 3 расположены на первых этажах. Для объектов аналогов № 2 и № 3 введена корректировка на этаж расположения в размере -24%. (Коэффициент 0,76).

**5.4. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)**

**Значения корректировок, усредненные по городам  
России, и границы доверительных интервалов.**

Таблица 95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,74	0,77
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

Рисунок 9. Данные Справочника оценщика (корректировка на этаж расположения)

**Корректировка на техническое состояние.** Корректировка на состояние не вводилась оценщиком, так как состояние объекта оценки, как и объектов аналогов рабочее, позволяющее использовать эти объекты для производственно-складской деятельности.

**Корректировка на площадь.** Для определения поправки на размер, учитывается тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших объектов ниже, чем маленьких. Корректировка на размер общей площади выполнена с учетом того, что стоимость 1м<sup>2</sup> с ростом общей площади продаваемых объектов снижается нелинейно.

Корректировка на площадь определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2017. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А. Лейфера. Согласно данным Справочника, зависимость удельной цены от площади объекта производственно-складского назначения имеет вид (стр. 159):

$$Y = 1,6793 x^{-0,111} \text{ (11)}$$

Расчет корректировка на площадь приведен в таблице ниже.

Таблица 14. Расчет корректировки на площадь

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь объекта, кв. м	1 168,1	509,0	750,0	270,0
Относительная расчетная стоимость	0,767	0,841	0,805	0,902
Корректировка на общую площадь, %		-9%	-5%	-15%

**Корректировка на наличие отопления.** Корректировка на наличие отопления определялась на основании информации приведенной в «Справочнике оценщика недвижимости-2017, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Л.А. Лейфера, стр. 172 (данные справочника приведены на рисунке ниже). Согласно данным Справочника, отношение удельной цены отапливаемого объекта к удельной цене такого же неотапливаемого составляет 0,74. Объект оценки обеспечен отоплением. Объекты аналоги не отапливаются. Поэтому для всех объектов аналогов введена корректировка +35%. Расчет корректировки:  $((1,0/0,74-1) * 100\%)$ .

### 5.3. Элемент сравнения – наличие отопления

#### Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 91

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,76
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

Рисунок 10. Данные Справочника оценщика (корректировка на торг)

**Корректировка на торг.** Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, объявленные цены предложений объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в процессе реализации. Скидка применена ко всем аналогам.

Согласно данным «Справочника оценщика-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», выпущенного под редакцией Лейфера Л.А. стр. 260, 294, среднее значение скидки на торг при продаже универсальных производственно-складских объектов на активном рынке составляет 12,4% на неактивном рынке составляет 19%.

Таким образом, скидка на торг принята оценщиком в размере средней величины по данным для активного и неактивного рынков в размере -15,7%. Расчет:  $((12,4 + 19,0) / 2 = 15,7)$ .

**7.2.1. Коллективное мнение оценщиков**  
**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
 Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложенных объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12.4%	11.8%	12.9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11.6%	11.0%	12.2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12.6%	12.0%	13.2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16.6%	15.6%	17.7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11.8%	11.3%	12.3%

**7.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке**

**7.3.1. Коллективное мнение оценщиков**  
**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
 Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложенных объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	19.0%	18.1%	19.9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17.9%	17.0%	18.7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18.7%	17.9%	19.6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23.3%	21.9%	24.7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17.6%	16.9%	18.4%

Рисунок 11. Данные Справочника оценщика (корректировка на торг)

**Вес (рейтинг надёжности).** Скорректированные стоимости аналогов приводились к единому средневзвешенному значению с помощью коэффициентов соответствия. Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента оценщик использовал следующую последовательность: наименьшие коэффициенты соответствия были присвоены аналогам с наиболее весомыми элементами отличия от объекта оценки. Весомость отличия есть не что иное, как сумма корректировок по модулю. В общей сумме корректировок по модулю не учитывается корректировка на торг.

**7.2.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ**

Стоимость объекта оценки определена по формуле (10), расчет приведен в таблице ниже.

Таблица 15. Расчет рыночной стоимости здания

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, 1, пом. 1	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, 17	Московская область, г. Подольск, пос. Львовский, пр. Металлургов	Московская область, г. Подольск, пос. Львовский, пр. Металлургов
<b>Цена предложения объекта, руб.</b>		7 777 777	13 000 000	4 500 000
<b>Цена предложения без учета стоимости земельного участка, руб.</b>		5 755 555	9 620 000	3 330 000
<b>Площадь объекта, кв. м</b>		509,0	750,0	270,0
<b>Цена предложения 1 кв.м., руб.</b>		11 308	12 827	12 333
<b>Передаваемые права</b>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		11 308	12 827	12 333
<b>Условия финансирования</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		11 308	12 827	12 333
<b>Условия продажи</b>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		11 308	12 827	12 333
<b>Состояние рынка</b>		Выставлен на продажу	Выставлен на продажу	Выставлен на продажу
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		11 308	12 827	12 333
<b>Назначение</b>	производственно-складское	складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		11 308	12 827	12 333
<b>Местоположение</b>	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, 1, пом. 1	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, 17	Московская область, г. Подольск, пос. Львовский, пр. Металлургов	Московская область, г. Подольск, пос. Львовский, пр. Металлургов
Корректировка		0%	+33%	+33%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		11 308	17 060	16 403
<b>Этаж расположения</b>	подвал	подвал	1	1
Корректировка		0%	-24%	-24,0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		11 308	12 966	12 466
<b>Техническое состояние</b>	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		11 308	12 966	12 466
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	1 168,1	509,0	750,0	270,0
Корректировка		-9%	-5%	-15%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		10 290	12 318	10 596
<b>Наличие отопления</b>	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка		+35%	+35%	+35%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		13 892	16 629	14 305



<b>Снижение цены в процессе торгов</b>	<b>Цена сделки</b>	<b>Цена предложения</b>	<b>Цена предложения</b>	<b>Цена предложения</b>
Корректировка		-15,7%	-15,7%	-15,7%
Скорректированная цена, руб.		11 711	14 018	12 059
<b>Сумма корректировок по модулю, без учета скидки при продаже, %</b>		44%	97%	107%
<b>Вес рейтинг надежности</b>		3	2	1
<b>Взвешенная цена (цена x вес)</b>		35 133	28 036	12 059
<b>Сумма взвешенных цен</b>			75 228	
<b>Общая сумма весов</b>	6			
<b>Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.</b>	12 538			
<b>Рыночная стоимость с учетом округления, руб. (с НДС)</b>	14 646 000			
<b>Рыночная стоимость помещения руб. (без НДС)</b>	12 412 000			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>	1 489 000			
<b>Рыночная стоимость объекта с учетом земельного участка (без НДС), руб.</b>	13 901 000			

### 7.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ

Таблица 16. Итоговое заключение по сравнительному подходу

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Земельный участок. Категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование – для промышленных целей. Кадастровый № 50:55:0030504:69. Площадь 1 587 кв. м. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, дом 1. (454/1587 доли)	1 489 000 <sup>4</sup>
2	Нежилое помещение площадью 1168,1 кв. м. Кадастровый № 50:55:0030504:305. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д.1, пом. 1.	12 412 000
3	<b>Итого</b>	<b>13 901 000</b>

<sup>4</sup> Операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по НДС в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ.

## **8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Завершающим этапом является согласование результатов, полученных различными подходами. Цель такого согласования - получение окончательной итоговой величины стоимости. В данном разделе специалист - оценщик должен выявить и проанализировать противоречия в аналитических выводах, на которых базируются оценочные решения и расчеты в различных подходах к оценке, в целях устранения несоответствия.

Поскольку расчет рыночной стоимости имущества, входящего в состав объекта оценки, определялся только в рамках сравнительного подхода, данному подходу при согласовании рыночной стоимости присвоен вес в 100%. Таким образом, согласованная рыночная стоимость объекта оценки соответствует рыночной стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки составляет 13 901 000 рублей.

Требованием п. 30 ФСО № 7 установлено, что 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.

Поскольку, в задании на оценку, являющегося неотъемлемой частью договора на оценку №4-109-2018ИП, предусмотрено представление результатов оценки без указания границ интервала, в котором может находиться стоимость, поэтому итоговый результат приведен одним значением.

## 9. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### 9.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ

Таблица 17. Результаты оценки

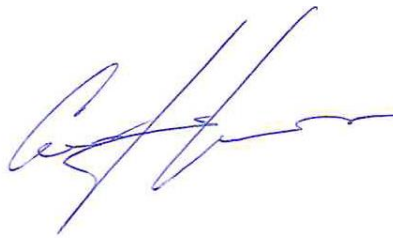
№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Земельный участок. Категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование – для промышленных целей. Кадастровый № 50:55:0030504:69. Площадь 1 587 кв. м. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, дом 1. (454/1587 доли)	1 489 000 <sup>5</sup>
2	Нежилое помещение площадью 1168,1 кв. м. Кадастровый № 50:55:0030504:305. Адрес: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д.1, пом. 1.	12 412 000
3	<b>Итого</b>	<b>13 901 000</b>

### 9.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет специалист-оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в документе анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером и должностным лицом Заказчика, для которого была произведена оценка объекта, и не в близком родстве с вышеперечисленными лицами.
5. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
6. Оценка была проведена и настоящий отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом от 27.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в соответствии с Федеральными стандартами оценки.
7. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик I категории



П. В. Семенов

<sup>5</sup> Операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по НДС в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ.

## **10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ**

### **10.1. СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА**

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. - М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
4. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
5. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
6. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
7. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - Спб., 1997 г.
8. Земельный Кодекс РФ.
9. Гражданский Кодекс РФ.
10. Справочники оценщика недвижимости-2017, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 г.

### **10.2. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

11. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции на дату оценки).
12. Федеральные Стандарты Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7).
13. Гражданский кодекс РФ.

### **10.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Данные об объекте оценки:

Документы и информация, предоставленные Заказчиком оценки (перечень приведен в разделе 3.1 Отчета)

Картографические данные: Яндекс. Maps (<http://maps.yandex.ru>),

Данные о сопоставимых объектах, объектах-аналогах:

Сайт: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru)

Иные данные порталов по недвижимости, аналитических агентств, и прочие данные сеть Internet; конкретные ссылки на информационные источники приведены в Отчете.

## **11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА**

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 26.03.2018

№ 61-00-4001/5001/2018-5866

На основании запроса от 21.03.2018, поступившего на рассмотрение 21.03.2018, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Медтехника", ИНН: 7722722505, ОГРН: 1107746561130, дата гос.регистрации: 14.07.2010; адрес места нахождения: обл.Московская, г.Подольск, обл.Московская, г. Подольск, ул Комсомольская, д 1, оф 1 , за период с 01.01.2013 по 21.03.2018 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.	1.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 454/1587
		дата государственной регистрации:	28.05.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/055-50/027/006/2015-3725/2
		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.	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:55:0030504:305
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1, пом.1 (пл. 1168, 1 кв.м)
		Площадь:	1168, 1 кв. м
2.	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.08.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-55/024/2012-380
Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭП, кому выдан: №7f701b07ac40c1399e811a410891ae79a, 13.05.2019 Байкова Светлана Сергеевна, ФГБУ "ФКП Росреестра". Дата составления: 30.03.2018 17:09:29			

основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.08.2012
дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	50-50-55/024/2012-382
2.3.2. вид:	Аренда
номер государственной регистрации:	50-50-27/036/2014-617
3. Получатель выписки:	Безбородов Кирилл Юрьевич

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 – Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО 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 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 область Ростовская область Рязанская область Самарская область Саратовская область Сахалинская область Свердловская область Смоленская область Тамбовская область Тверская область Томская область Тульская область Тюменская область Ульяновская область Челябинская область Забайкальский край и Агинский Бурятский АО Ярославская область Москва Санкт-Петербург Еврейская А. обл. Ханты-Мансийский АО Ямало-Ненецкий АО Республика Крым Севастополь).

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 (полное наименование должности)	Составил: КИРЯНОВА К.М.С. Байкова Светлана Сергеевна (подпись, М.П.)
	
Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭП, кому выдан: №7701607240043990811a410891ae79a, 13.05.2019 Байкова Светлана Сергеевна, ФГБУ «ФКП Росреестра». Дата составления: 30.03.2018 17:09:29	
344082. РОСТОВСКАЯ ОБЛ. г. Ростов-на-Дону, ул. Согласия, 23	



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

Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ"

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

*нежилое*

назначение помещения

### Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	<i>городской округ</i>
	Наименование	<i>Подольск</i>
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Подольск</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>улица</i>
	Наименование	<i>Комсомольская</i>
Номер дома	<i>1</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>A1,a,a1</i>	
Номер помещения (бокса)	<i>1</i>	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	<i>206:063-70 / 1</i>
Кадастровый номер	

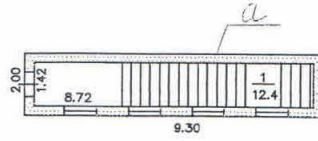
Технический паспорт составлен по состоянию на

*01 марта 2005 г.*

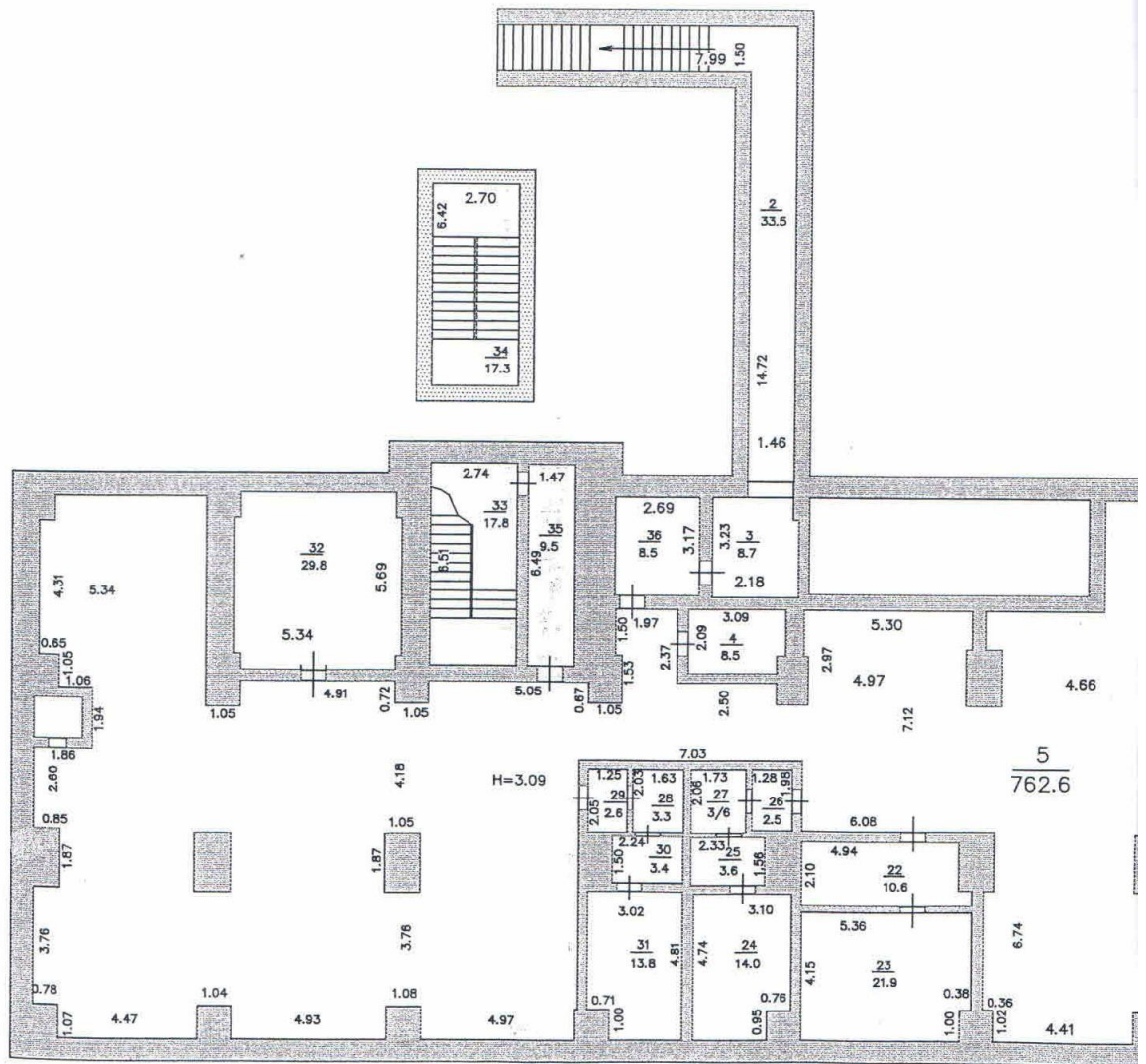
дата обследования объекта в натуре



1 ЭТАЖ

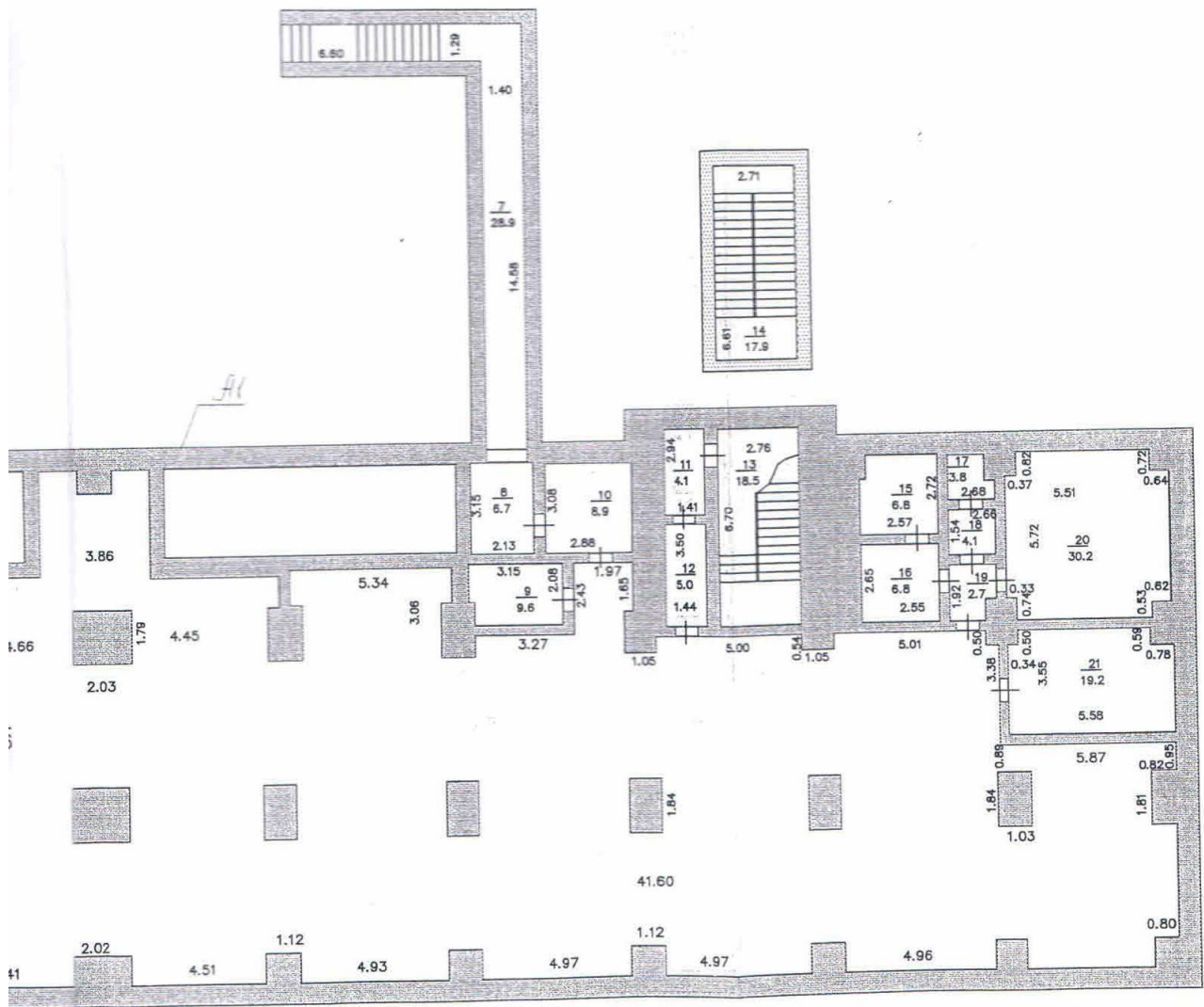
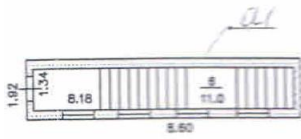


ПОДВАЛ



Э  
О

План этажа  
 Масштаб 1:200



Экспликация

Общая площадь: 1168.1 кв.м

Изготовлено 10.10.2014 г.  
 По состоянию на 01.03.2005 г.  
 Изготовил Николаев А.Б.  
 Проверил Пирогова М.А.

### I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ООО Медтехника	Договор купли-продажи от 06.08.12г. Свидетельство о гос. регистрации права от 30.08.2012г., запись регистрации №50-50-55/024/2012-380	общ. площ. 11681 кв.м.

### II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
A1	подвальный	1	2	вспомогательное	33,5	3,09	
A1			3	вспомогательное	6,9		
A1			4	основное	6,3		
A1			5	основное	762,6		
A1			7	вспомогательное	28,9		
A1			8	вспомогательное	6,7		
A1			9	вспомогательное	9,6		
A1			10	вспомогательное	8,9		
A1			11	вспомогательное	4,1		
A1			12	вспомогательное	5,0		
A1			13	вспомогательное	18,5		
A1			14	вспомогательное	17,9		
A1			15	вспомогательное	6,8		
A1			16	вспомогательное	6,8		
A1			17	вспомогательное	3,8		
A1			18	вспомогательное	4,1		
A1			19	вспомогательное	2,7		
A1			20	основное	30,2		
A1			21	основное	19,2		
A1			22	вспомогательное	10,6		
A1			23	вспомогательное	21,9		
A1			24	вспомогательное	14,0		
A1			25	вспомогательное	3,6		
A1			26	вспомогательное	2,5		
A1			27	вспомогательное	3,6		
A1			28	вспомогательное	3,3		
A1			29	вспомогательное	2,6		
A1			30	вспомогательное	3,4		
A1			31	вспомогательное	13,8		
A1			32	основное	29,8		
A1			33	вспомогательное	17,8		
A1			34	вспомогательное	17,3		
A1			35	вспомогательное	9,5		
A1			36	вспомогательное	8,5		
a	1	1	1	вспомогательное	12,4		
a1			6	вспомогательное	11,0		
				<b>Итого по пом. нежилое № 1</b>	<b>1168,1</b>		

### III. Техническое описание помещения

Год постройки здания 1972

Этажность здания 5

Физический износ здания 27%

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Фундаменты	бетонный
2	Стены, перегородки	кирпичные, бетонные
3	Перекрытия	ж/б плиты
4	Крыша	совмещ. рулонная
5	Полы	бетонные
6	Проемы	металлические, филенчатые
7	Отделочные работы	оштукатурено, окрашено
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	электроосвещение, отопление, водопровод, канализация, вентиляция
9	Прочие работы	входы в подвал

### IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта

(для физических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

Комментарии (особые отметки)

Паспорт составлен \_\_\_\_\_ 10 октября 2014 г.

 <p>Исполнил _____</p> <p>Проверил _____</p> <p>Руководитель комплексной производственной группы Подольского филиала</p>	<p>_____</p> <p>подпись</p> <p>_____</p> <p>подпись</p> <p>_____</p> <p>подпись</p>	<p>Николаев А.Б.</p> <p>Фамилия, имя, отчество</p> <p>Пирогова М.А.</p> <p>Фамилия, имя, отчество</p> <p>М.А. Пирогова</p> <p>Фамилия, имя, отчество</p>
--	---	--

Дата выдачи " 16 " \_\_\_\_\_ октября \_\_\_\_\_ 2014 г.

Унифицированная форма № ИНВ-1  
 Утверждена постановлением Госкомстата  
 России от 18.08.98 № 88

Общество с ограниченной ответственностью "Медтехника" ОГРН 1107746561130, ИНН 7722722505 организация	Форма по ОКУД	Код	0317001
	по ОКПО		66934017
структурное подразделение	Вид деятельности		68.1
Основание для проведения инвентаризации: <u>распоряжение</u>	номер		1
	дата		09.04.2018
	Дата начала инвентаризации		09.04.2018
	Дата окончания инвентаризации		09.04.2018

Номер документа	Дата составления
1	09.04.2018

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ  
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

 Основные средства Общество с ограниченной ответственностью "Медтехника"

 находящиеся в собственности организации


 Местонахождение 142100, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ПОДОЛЬСК, УЛИЦА КОМСОМОЛЬСКАЯ, д.1, оф.1.

Арендодатель \_\_\_\_\_

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий		Безбородов К.Ю.
должность	подпись	расшифровка подписи
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

\*Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Кадастровый номер: 50:55:0030504:69, земельный участок, площадь объекта: 1587 кв.м., Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д.1., общая долевая собственность, доля в праве 454/1587, дата гос.регистрации: 28.05.2015г.								1		1	
2.	Кадастровый номер: 50:55:0030504:305, помещение, нежилое, площадь объекта: 1168,1 кв.м., Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д.1, пом.1.,, собственность, дата гос.регистрации: 30.08.2012г.								1		1	
Итого									2		2	

Итого по странице:

 а) количество порядковых номеров два

 б) общее количество единиц фактически два

в) на сумму фактически \_\_\_\_\_

руб. \_\_\_\_\_ коп.

Итого по описи:




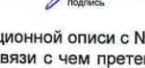
а) количество порядковых номеров \_\_\_\_\_ два \_\_\_\_\_  
прописью

б) общее количество единиц фактически \_\_\_\_\_ два \_\_\_\_\_  
прописью


в) на сумму фактически \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_  
прописью

\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	<u>Конкурсный управляющий</u>		<u>Безбородов К.Ю.</u>
	<small>Должность</small>	<small>подпись</small>	<small>расшифровка подписи</small>
Члены комиссии:	<u>Специалист</u>		<u>Морозов С.П.</u>
	<small>Должность</small>	<small>подпись</small>	<small>расшифровка подписи</small>
	<u>Специалист</u>		<u>Сафошкина А.И.</u>
	<small>Должность</small>	<small>подпись</small>	<small>расшифровка подписи</small>
	<u>Специалист</u>		<u>Голиченко Е.Г.</u>
	<small>должность</small>	<small>подпись</small>	<small>расшифровка подписи</small>

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 2, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств: Конкурсный управляющий  Безбородов К.Ю.

должность подпись расшифровка подписи

\_\_\_\_\_ должность \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ расшифровка подписи

\_\_\_\_\_ должность \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ расшифровка подписи

« 09 » апреля 2018 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил Конкурсный управляющий  Безбородов К.Ю.

должность подпись расшифровка подписи

« 09 » апреля 2018 г.

**12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В  
РАСЧЕТАХ**



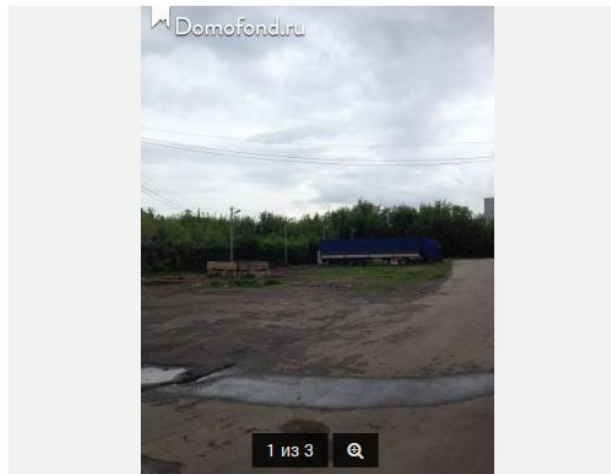
## Земельные участки

//www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-159847378

**20 399 000 РУБ.** Земли промназначения, 77 соток на продажу  
Домодедовское шоссе, Подольск, Московская область  
Подольск

★ В избранное

👉 Получать похожие объявления



**Евгений**

Размещает объявления: 5 лет

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 0

☎ Показать номер

✉ Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем

8 926 235-80-45

### Земли промназначения, 77 соток

Земельный участок площадью 7669 кв. м. Расположен в Подольске на Домодедовском шоссе. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для складских целей (возможно изменение разрешенного использования).

На данной территории возможно строительство складов и производства, автосервиса, офиса, распределительного центра, устройство стоянки для грузового транспорта и строительной техники. В наличие все коммуникации.

Также возможна аренда данного земельного участка.

Рассмотрим Ваши предложения по цене.

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔄 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

### Информация о предложении

Цена: 20 399 000 РУБ.

Цена за сотку: 264 922 РУБ.

Тип: Участок

Тип объекта: Промземли

Площадь: 77 соток

Дата обновления объявления: 23/04/2018

Дата публикации объявления: 20/05/2016

Номер в каталоге: 159847378

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-159847378>

**МОСКВИЧОМ от 2,6 МЛН РУБ. Ватутинки**

ЛИСТЕТЬ МОСКВА, ИЛ. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОЕКТИРОВАНИИ, Д. 7 ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ WWW.LENIVATUTINKI.RU.

**35 000 000 РУБ.** Земли промназначения, 120 соток на продажу  
ул. Железнодорожная, Подольск, Московская область  
Подольск

★ В избранное  
🔄 Получать похожие объявления



Связаться с владельцем [8 925 790-15-37](tel:89257901537)

**ООО "ЗОДИАК"**  
Размещает объявления: 1 год 1 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 36  
Открыть другие объекты в аренду: 3  
Всего за 3 месяца: 20

📞 Показать номер  
✉ Написать владельцу объявления



**Риэлто Директ**  
Земельные участки  
от 60т.р./сотка

щепкин-союз.рф >

**Земли промназначения, 120 соток**

участок 1,2 га в центральной части Подольска, все центральные коммуникации подведены, под любой разрешенный вид использования.

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔄 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

**Информация о предложении**

Цена: 35 000 000 РУБ.	Площадь: 120 соток
Цена за сотку: 291 667 РУБ.	Дата обновления объявления: 24/04/2018
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 23/11/2017
Тип объекта: Промземли	Номер в каталоге: 196103347

**Расположение**

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-196103347

**Стань МОСКВИЧОМ от 2,6 МЛН РУБ.** Новые Ватушкинки

ЗАСТРОЙЩИК АО «ИНВЕСТРАСТ», АДРЕС: МОСКВА, УЛ. 3-Я НОВОВАТУШКИНСКАЯ, Д. УЛЮБЛЕННАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ WWW.NEW-VATUTINKI.RU

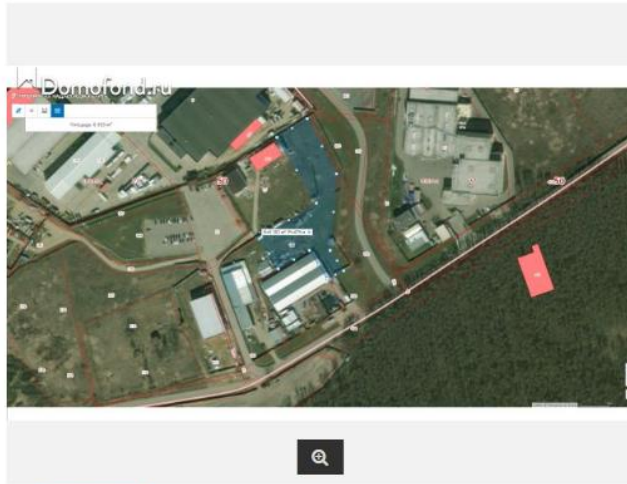
**18 500 000 РУБ.** Земли промназначения, 63 сотки на продажу  
Кутузовская, Подольск, Московская область  
Подольск

- ★ В избранное
- 📌 Получить похожие объявления

**Вадим**  
Размещает объявления: 6 лет 9 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 2  
Всего за 3 месяца: 1

☎ Показать номер

✉ Написать владельцу объявления



Реквизиты  
**Застройщик "Магистрат-Дон"**

magistrat-don.ru  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

Связаться с владельцем 8 968 899-07-27

**Земли промназначения, 63 сотки**

Московская область, городской округ Подольск, сельское поселение Лаговское, вблизи деревня Северово. Разрешенный вид использования - для размещения объектов производственно-складского комплекса.

- 📌 Создать заметку
- 🖨 Распечатать
- 📌 Получить похожие
- 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

**Информация о предложении**

Цена: 18 500 000 РУБ.	Площадь: 63 сотки
Цена за сотку: 293 651 РУБ.	Дата обновления объявления: 19/04/2018
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 19/04/2018
Тип объекта: Промземли	Номер в каталоге: 252578173

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-252578173

## Нежилые помещения

://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-180482012

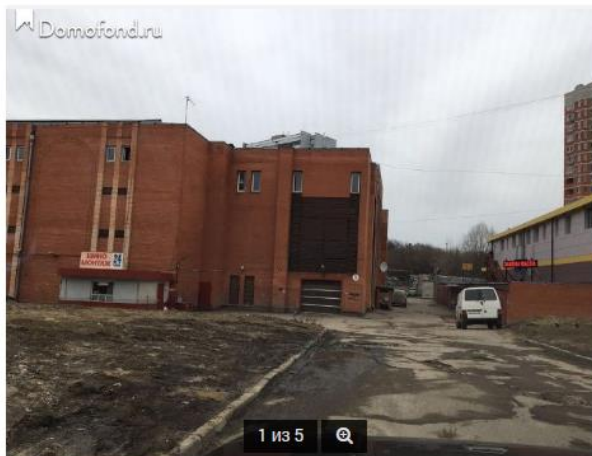
МОСКВИЧОМ от 2,8 РУБ. ДАТУТИНКИ

ИД-ТАРИФЫ ИЛИ ДЕКЛАРАЦИИ НА САЙТЕ WWW.NEM-KALUTINSKI.RU

**7 777 777 РУБ.** Коммерческая недвижимость на продажу  
ул Кирова, 17, Подольск, Московская область  
Подольск

★ В избранное

🔍 Получить похожие объявления



**Оксана Сергеевна**  
Размещает объявления: 3 года 5 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 7  
Открыть другие объекты в аренду: 4  
Всего за 3 месяца: 11

8 925 220-40-21

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем 8 925 220-40-21

### Коммерческая недвижимость, 509 м²

Продается подвал 509 кв.м., свободного назначения. Помещение имеет асфальтированный подъезд, располагается в центре города. В помещении имеются шахты, что дает возможность установки лифтов, два входа с улицы и с внутренней части здания. Все здание охраняется и оснащено видеонаблюдением. 1 собственник, более 5 лет в собственности. Торг возможен при осмотре.

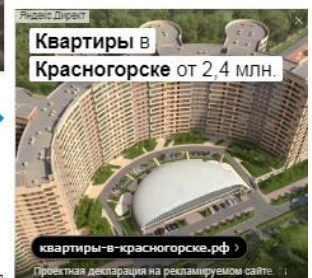
🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🏠 Получить похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки

### Информация о предложении

Цена: 7 777 777 РУБ.  
Цена за м²: 15 281 РУБ.  
Тип: Коммерческая недвижимость  
Тип объекта: Другое

Площадь: 509 м²  
Дата обновления объявления: 20/04/2018  
Дата публикации объявления: 27/03/2017  
Номер в каталоге: 180482012



**СБЕРБАНК | VISA**

Обменивайте бонусы на новые путешествия

ОФОРМИТЬ

Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-180482012

## 13 000 000 РУБ. Производство на продажу

М.О. Подольск Львовка пр Металлургов, Подольск, Московская область  
Подольск

★ В избранное

🔄 Получать похожие объявления



**Николай**

Размещает объявления: 3 года 6 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Открыть другие объекты в аренду: 1

Всего за 3 месяца: 1

☎ Показать номер

✉ Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем

8 985 122-22-02

### Производство, 750 м<sup>2</sup>

Продам Сдам в долгосрочную аренду производственное складское помещение ,750м ,вода свет 100 кв

📌 Создать заметку 🖨 Распечатать 📢 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

### Информация о предложении

Цена: 13 000 000 РУБ.

Цена за м<sup>2</sup>: 17 333 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Производство

Площадь: 750 м<sup>2</sup>

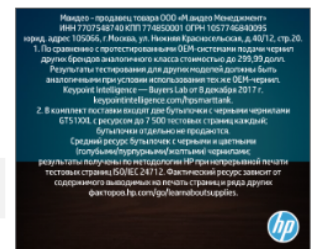
Дата обновления объявления: 13/04/2018

Дата публикации объявления: 03/04/2017

Номер в каталоге: 180901665

### Расположение

М.О. Подольск Львовка пр Металлургов, Подольск, Московская область



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-180901665>

**4 500 000 РУБ.** Производство на продажу  
Львовский, Подольск, Московская область  
Подольск

★ В избранное  
🔄 Получать похожие объявления



частное лицо  
Размещает объявления: 6 лет 3 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 1  
Всего за 3 месяца: 3

☎ Показать номер  
✉ Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем **8 925 555-17-17**

### Производство, 270 м<sup>2</sup>

Продам помещения в ГСК на въезде. Возможно увеличение площади. Электричество 220v/380v. Подъёмные ворота 3м на 3м. Высота потолков 4м. Стены и крыша утеплённые. Пол бетонный. Свидетельство на собственность. На данный момент сдаётся в аренду.

📌 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔄 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

### Информация о предложении

Цена: 4 500 000 РУБ.	Площадь: 270 м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup> : 16 667 РУБ.	Дата обновления объявления: 19/04/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 07/09/2017
Тип объекта: Производство	Номер в каталоге: 188580241

### Расположение

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-188580241>

### **13. ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 989359

Настоящий диплом выдан Семёнову Павлу  
(фамилия, имя, отчество)  
Валерьевичу  
(фамилия, имя, отчество) по 19 января 2006 г.  
прошедшей (а) профессиональную переподготовку в (на) Восточном  
(наименование)  
государственном учреждении дополнительного профессионального образования  
«Университет  
«Профит»»  
(наименование) «Учелла» стимулирующей  
предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 января 2006 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Семёнова  
(фамилия, имя, отчество)  
Павла Валерьевича  
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимо-  
сти предприятия (бизнеса)  
(наименование)



Председатель государственной  
аттестационной комиссии Павел  
Ректор (директор) Вульф

Город Восток от 19 января 2006

М.П. Голоски. 1996.

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом даёт право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 989359-0002





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
"СИБИРЬ"

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Семенов Павел Валерьевич**

*Является членом Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемая организация оценщиков  
"СИБИРЬ"*

Свидетельство №  
Дата выдачи

0906  
01 июля 2014

Президент НП СОО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова

## СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 2317PL0011

**страхования ответственности оценщиков  
при осуществлении оценочной деятельности**

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице **Директора Ростовского филиала АО "СОГАЗ Усова Юрия Владимировича, действующий на основании Доверенности №Ф-135/17 от «24» марта 2017 года, на основании Заявления на страхование от «08» июня 2017г. и в соответствии "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. Страховщика в подтверждение заключения Договора страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 23176PL0011 от «08» июня 2017г. (далее – Договор), выдало настоящий страховой сертификат о страховании на следующих условиях:**

<b>1. Страхователь</b>	<b>Семенов Павел Валерьевич</b>
<b>2. Объект страхования</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам
<b>3. Выгодоприобретатели</b>	являются заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком Страхователь является членом НП СОО «СИБИРЬ»
<b>4. Страховые случаи</b>	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. По настоящему Договору подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Договора, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
<b>5. Срок действия договора страхования</b>	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 10.06.2017г. и действует 1 год по 24 часа 00 минут 09.06.2018г.
<b>6. Страховая сумма</b>	30 001 000(Тридцать миллионов одна тысяча) рублей 00 копеек
<b>Лимит ответственности</b>	по судебным расходам в размере 5% от страховой суммы
<b>7. Страховая премия</b>	7 950 (Семь тысяч девятьсот пятьдесят рублей) 00 копеек

**Страховщик:**  
**АО «СОГАЗ»**  
**Директор**  
**Ростовского филиала АО «СОГАЗ»**

\_\_\_\_\_  
**Ю. В. Усов**  
**М. П.**

Страховой сертификат выдан в г. Ростов-на-Дону



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009131-1 « 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Семенову Павлу Валерьевичу

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

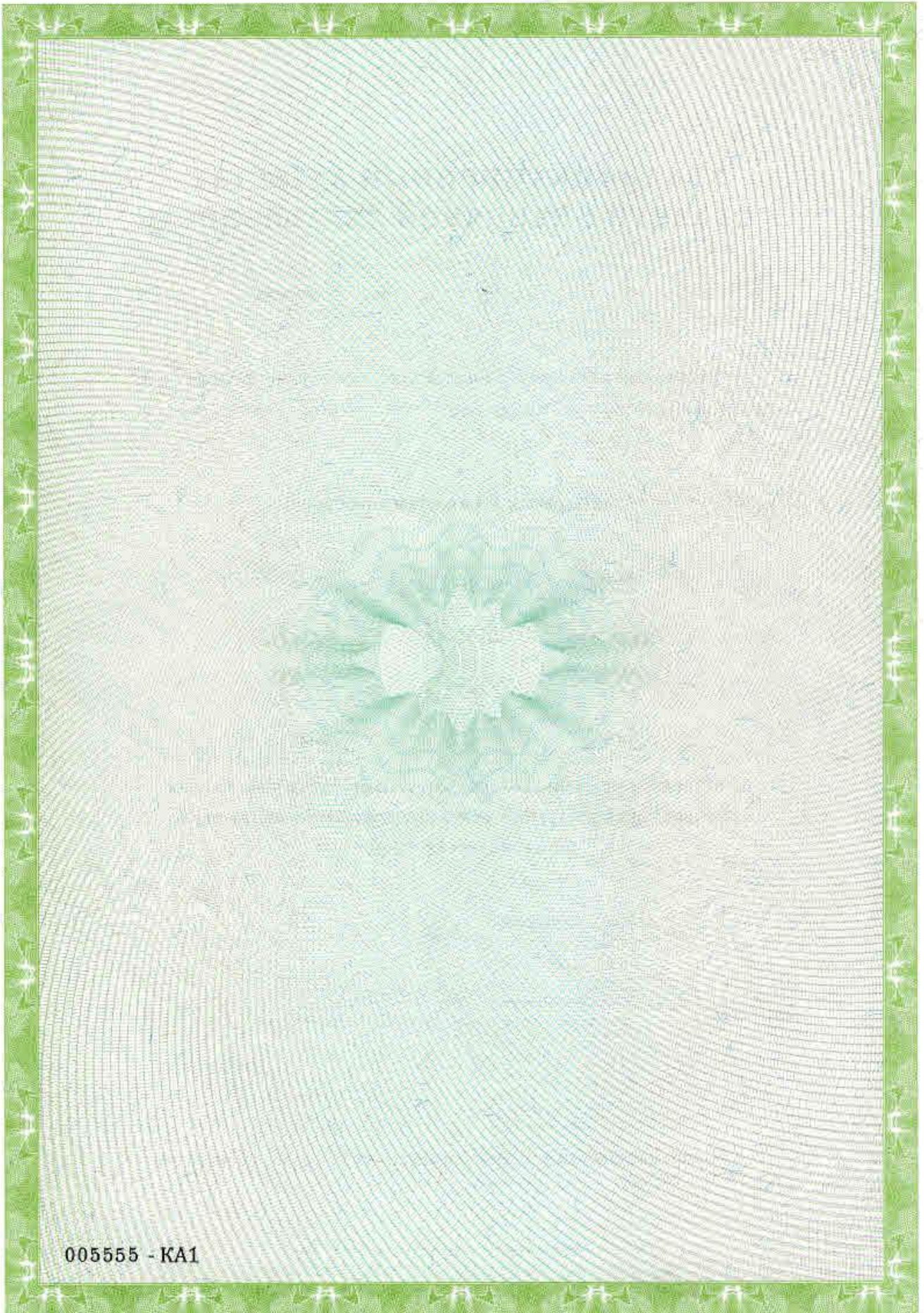
от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 04 » апреля 20 21 г.



005555 - KA1