



ОТЧЕТ №14-26/01-26

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, г Климовск, ул Заводская, д 8-А, принадлежащего АО «Мехта»

по состоянию на 26 января 2026 года

Заказчик: АО «Мехта»

Исполнитель: ООО "Независимая оценка"

Адрес: 305004, г. Курск, проезд Мирный, 7

дата составления отчета 26 января 2026 года

КУРСК-2026

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Конкурсному управляющему АО
«Мехта» Филиппскому М.Л.

Уважаемый Максим Леонидович!

На основании договора на проведение оценочных работ №375/1 от 19 декабря 2025 года, заключенного между Вами и ООО «Независимая оценка» произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, г Климовск, ул Заводская, д 8-А, принадлежащего АО «Мехта», на дату оценки, в дальнейшем именуемого объектом оценки.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для обоснования начальной цены при проведении торгов в процедуре реализации имущества.

Отчет был составлен, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки ФСО №№ I-VI, утвержденными Приказом от 14 апреля 2022 г. N 200 Минэкономразвития России.

Развернутая характеристика объектов оценки и данные о проведенных расчетах приведены в настоящем отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, г Климовск, ул Заводская, д 8-А, принадлежащего АО «Мехта», на дату оценки 26 января 2026 года, для цели, обозначенной в задании на оценку, составляет:

13 503 000 (Тринадцать миллионов пятьсот три тысячи) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание - контора ОКСа, назначение: нежилое, площадь: 160,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1	50:56:0030401:775	13503000
	ИТОГО:		13 503 000

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть вторая в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам тел. (4712) 545-707, 545-772.

Благодарим Вас за возможность, оказать Вам услугу.

ООО "Независимая оценка"

Директор

Воротынцева Н.В.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2.	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
3.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	11
5.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ	11
6.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	12
7.	СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	12
8.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	12
9.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	13
10.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
11.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
11.1.	Анализ социально-экономического развития Российской Федерации, ноябрь 2025 года	19
11.2.	Обзор социально-экономического развития городского округа Подольск Московской области	22
11.3.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	25
11.4.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	25
11.5.	Анализ рынка коммерческой недвижимости города Климовска	26
11.6.	Ценообразующие факторы	32
12.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	35
12.1.	Последовательность проведения оценки объекта оценки	35
12.2.	Процедура оценки	37
12.3.	Процесс оценки	37
12.4.	Затратный подход	38
12.5.	Сравнительный подход	39
12.6.	Доходный подход	40
12.7.	Заключение о стоимости	41
13.	ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	41
13.1.	Права собственности на объекты оценки	41
13.2.	Права собственности, подлежащие оценке	42
14.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	42
15.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ	43
16.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	46
17.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	46
18.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	68
19.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	86
20.	ПРИЛОЖЕНИЕ	90

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, г Климовск, ул Заводская, д 8-А, принадлежащее АО «Мехта»:		
	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
	1	Здание - контора ОКСа, назначение: нежилое, площадь: 160,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1	50:56:0030401:775
	Источник информации: <ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости (копия); 2. Инвентаризационная опись основных средств №8 от 18 ноября 2025 года (копия). 		
Дата оценки:	26.01.2026 г.		
Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода к оценке:	<i>Мотивированный отказ от применения подхода</i>		
Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода к оценке:	<i>10 581 426 (Десять миллионов пятьсот восемьдесят одна тысяча четыреста двадцать шесть) рублей</i>		
Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода к оценке:	<i>16 425 164 (Шестнадцать миллионов четыреста двадцать пять тысяч сто шестьдесят четыре) рубля</i>		
Рыночная стоимость объекта оценки:	<i>13 503 000 (Тринадцать миллионов пятьсот три тысячи) рублей</i>		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<p>При проведении оценки Объекта Оценщик установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта. 2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменяется в обязанность поиск таких факторов. 3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах, либо содержащихся в составе такой информации. 4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения. 5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав. 6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключе- 		

	<p>нием случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.</p> <p>7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.</p> <p>8. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>9. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.</p> <p>10. Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft® Excel 2010. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.</p>
Дата (проведения) оценки:	26.01.2026 г.
Дата осмотра:	16.01.2026 г.
Период проведения оценочных работ:	19.12.2025 г. - 26.01.2026 г.
Дата составления отчета:	26.01.2026 г.
Порядковый номер отчета:	14-26/01-26
Основание:	Основанием для оценки является договор № 375/1 от 19 декабря 2025 года на проведение оценочных работ, между Исполнителем ООО «Независимая оценка» в лице директора Воротынцевой Н.В. и Заказчиком АО «Мехта» в лице конкурсного управляющего Филиппского М.Л.

Оценщик

Воротынцева Н.В.

Директор ООО «Независимая оценка»

Воротынцева Н.В.

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки:	Недвижимое имущество (нежилое помещение), расположенное по адресу: Московская область, г Климовск, ул Заводская, д 8-А, принадлежащее АО «Мехта»		
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей и характеристика:	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, г Климовск, ул Заводская, д 8-А, принадлежащее АО «Мехта»:		
	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
	1	Здание - контора ОКСа, назначение: нежилое, пло-	50:56:0030401:775

	<table border="1"> <tr> <td>щадь: 160,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1</td> <td></td> </tr> </table>	щадь: 160,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1	
щадь: 160,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1			
Правообладатель	АО «Мехта»		
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности		
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ипотека в силу закона № 50:56:0030401:775-50/155/2022-19 от 10.10.2022 Запрещение регистрации № 50:56:0030401:775-50/155/2022-14 от 30.05.2022		
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объектов оценки для обоснования начальной цены при проведении торгов в процедуре реализации имущества в соответствии со ст. 8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации»		
Требования к проведению оценки:	Оценка производится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки ФСО №№ I-VI, утвержденными Приказом от 14 апреля 2022 г. N 200 Минэкономразвития России		
Вид стоимости:	<p>Рыночная и ликвидационная стоимости: <i>Рыночная стоимость</i>¹ объекта оценки - 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p><i>Под ликвидационной стоимостью</i> понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества²</p>		
Дата оценки:	по состоянию на дату осмотра – 26.01.2026 г.		
Специальные допущения:	Допущения:		

¹ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200)

² Ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия. ▪ Оценка проводится на основании документов, предоставленных Заказчиком и визуального осмотра. ▪ Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. ▪ Юридическая экспертиза прав на объекты оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременении, за исключением оговоренных в Отчете. ▪ Заказчик несет ответственность за непредставление, подтверждающих документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки. ▪ Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются. ▪ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых. ▪ Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены. ▪ Сведения по объекту оценки получены от Заказчика в электронном виде без ЭЦП 26.01.2026 года. ▪ Осмотр объекта оценки производился в дневное время суток при естественном освещении. ▪ К проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки не привлекались. ▪ Специальные требования залогодержателя Заказчиком не были предоставлены. ▪ Техническая документация на объект оценки Заказчиком не была предоставлена. ▪ Оценщик оставляет за собой право провести дополнительные расчеты и внести изменения в отчет при предоставлении дополнительного пакета документов для объекта оценки. ▪ Заказчик в полном объеме несет ответственность за непредставление или ненадлежащее предоставление информации об объекте оценки
<p>Иные существенные допущения:</p>	<p>В настоящем разделе описаны допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки. Данные допущения не являются специальными (п. 5 ФСО III), не являются существенными (п. 6 ФСО III) и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с заказчиком.</p>

	<p style="text-align: center;">Допущения:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены. ▪ Сведения по объекту оценки получены от Заказчика в электронном виде без ЭЦП 26.01.2026 года. ▪ Осмотр объекта оценки производился в дневное время суток при естественном освещении. ▪ Специальные требования залогодержателя Заказчиком не были предоставлены. ▪ Оценщик оставляет за собой право провести дополнительные расчеты и внести изменения в отчет при предоставлении дополнительного пакета документов для объекта оценки. ▪ Заказчик в полном объеме несет ответственность за непредставление или ненадлежащее предоставление информации об объекте оценки
<p>Ограничения оценки:</p>	<p style="text-align: center;">Ограничивающие условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами. ▪ Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. ▪ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. ▪ Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным отчетом. ▪ <i>Рыночная стоимость</i>³ объекта оценки - 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: <ol style="list-style-type: none"> 1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; 4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; 5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме. ▪ Рыночная стоимость основана на предпосылках о

³ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200)

	<p>сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка⁴.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности. ▪ В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит. ▪ Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у Оценщика. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат. ▪ Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки:	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика
Указание на форму составления отчета об оценке:	На бумажном носителе
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки:	<p>Источник информации:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости (копия); 2. Инвентаризационная опись основных средств №8 от 18 ноября 2025 года (копия).
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекались
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Кредиторы должника
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки представлен в валюте – рубли Российской Федерации

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Фамилия, имя и (при наличии) отчество:	Воротынцева Нина Викторовна
Номер контактного телефона:	89606941498

⁴ п. 14 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО №II)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200)

Почтовый адрес:	305007, Курская область, г. Курск, ул. Сумская, д. 46, кв. 35
Адрес электронной почты:	appraiser02@yandex.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Воротынцева Нина Викторовна является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»), регистрационный №929 от 20 августа 2021 года
Иная информация (опционально)	Образовательный уровень: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.», программа Оценка стоимости предприятия (бизнеса), серия и номер диплома 64245182908, дата выдачи 03 ноября 2017 года Страховой полис № 25510В4000230 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, выдан САО «Военно-страховая компания», срок действия с 17 августа 2025 г. по 16 августа 2026 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №042669-1 от 02 августа 2024 года по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 02 августа 2024 года №364 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №043750-2 от 30 августа 2024 года по направлению «Оценка движимого имущества», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 30 августа 2024 года №368

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

АО «Мехта» в лице конкурсного управляющего Филиппского Максима Леонидовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Самарской области по делу №А55-16610/2023 от 28 августа 2025 года, 443022, Самарская область, город Самара, пр-д Мальцева, д. 7е, офис 002. ОГРН: 1047796624061, Дата присвоения ОГРН: 23.08.2004, ИНН: 7725517455, КПП: 631801001.

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

Данные об оценочной фирме:	ООО «Независимая оценка»
Юридический адрес:	305004, г. Курск, проезд Мирный, 7
Фактический адрес:	305004, г. Курск, проезд Мирный, 7
Телефон (факс):	(4712) 545-707, 545-772
E-mail:	appraiser02@yandex.ru
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица:	№1024600947315, выдано инспекцией МНС России по г. Курску 29.10.2002 г.
Реквизиты:	ОГРН: 1024600947315, Дата присвоения ОГРН: 29.10.2002, ИНН: 4632026441, КПП: 463201001 р/с 40702810833000011468 КУРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8596 ПАО СБЕРБАНК, БИК 043807606, Корр. счет 30101810300000000606
Данные о страховании ответственности:	Страховой полис № 25510В4000134 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заклю-

	чил трудовой договор от 24 апреля 2025 г.; выдан САО «Военно-страховая компания», срок действия полиса с 20 мая 2025 года по 19 мая 2026 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Директор:	Воротынцева Нина Викторовна

6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Настоящим оценщик Воротынцева Нина Викторовна 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.

Оценщик Воротынцева Нина Викторовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Воротынцева Нина Викторовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

7. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: *не привлекались.*

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. с изменениями.
2. Федеральный закон от 01 августа 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с изменениями.
3. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
 - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
 - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
4. Специальные стандарты оценки:
- Федеральный стандарт оценки №7. «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611);
5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик.

9. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Специальные допущения:

- Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.
- Оценка проводится на основании документов, предоставленных Заказчиком и визуального осмотра.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
- Юридическая экспертиза прав на объекты оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.
- Заказчик несет ответственность за непредставление, подтверждающих документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки.
- Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых.

Иные существенные допущения:

В настоящем разделе описаны допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки. Данные допущения не являются специальными (п. 5 ФСО III), не являются существенными (п. 6 ФСО III) и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с заказчиком.

Допущения:

- Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.
- Сведения по объекту оценки получены от Заказчика в электронном виде без ЭЦП 26.01.2026 года.
- Осмотр объекта оценки производился в дневное время суток при естественном освещении.
- Специальные требования залогодержателя Заказчиком не были предоставлены.
- Техническая документация на объект оценки Заказчиком не была предоставлена.
- Оценщик оставляет за собой право провести дополнительные расчеты и внести изменения в отчет при предоставлении дополнительного пакета документов для объекта оценки.
- Заказчик в полном объеме несет ответственность за непредставление или ненадлежащее предоставление информации об объекте оценки.

Ограничивающие условия:

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным отчетом.
- *Рыночная стоимость*⁵ объекта оценки - 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:
 1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после вы-

⁵ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200)

ставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка⁶.

- В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.
- В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, обратная сторона листа нумерации не подлежит.
- Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у Оценщика. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.
- Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Состав объектов оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, г Климовск, ул Заводская, д 8-А, принадлежащее АО «Мехта»:

Таблица 10.1

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
1	Здание - контора ОКСа, назначение: нежилое, площадь: 160,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1	50:56:0030401:775

Вариант использования оцениваемого объекта, признанный наиболее эффективным: в качестве земельных участков с улучшениями (помещения офисного назначения в соответствии с функциональным назначением), а именно:

Таблица 10.2

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Текущее использование объекта
1	Здание - контора ОКСа, назначение: нежилое, площадь: 160,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1	50:56:0030401:775	офис

Документы, представленные Заказчиком, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов:

Таблица 10.3

Наименование документа	Источник информации	Примечание
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся	Документ предоставлен Заказчиком	Копия документа хранится в архиве

⁶ п. 14 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО №II)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200)

Наименование документа	Источник информации	Примечание
(имеющиеся) у него объекты недвижимости (копия)		оценщика
Инвентаризационная опись основных средств №8 от 18 ноября 2025 года (копия)	Документ предоставлен Заказчиком	Копия документа хранится в архиве оценщика

Имущественные права на объекты оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, г Климовск, ул Заводская, д 8-А, принадлежащее АО «Мехта».

Согласно статье 209 «Содержание права собственности», Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе 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.

Согласно пп. 1 и 6 Ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежит право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании ст. 14 Федерального закона от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права.

В настоящем отчете производилась оценка права собственности на объект недвижимого имущества.

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектами оценки.

Обременения и ограничения, связанные с объектами оценки

Исходя из информации заказчика, для объекта недвижимого имущества не установлены ограничения использования в силу расположения земельного участка вне границ зон с особыми условиями использования территорий - охранных, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия, водоохраных зон, зон охраны источников питьевого водоснабжения, зон охраняемых объектов, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации. Заказчик свидетельствует, что объект недвижимого имущества не отчужден, в споре и под

арестом не находится. Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона № 50:56:0030401:775-50/155/2022-19 от 10.10.2022; Запрещение регистрации № 50:56:0030401:775-50/155/2022-14 от 30.05.2022.

Описание объектов оценки

Нежилое помещение расположено в г. Климовск Московской области. Данная часть города является малопривлекательной для объектов коммерческой недвижимости, престижность района средняя. Ближайшее окружение составляют в основном жилые дома, коммерческие объекты. Подъезд к объектам оценки хороший.

Транспортная доступность общественного городского и частного транспорта средняя.

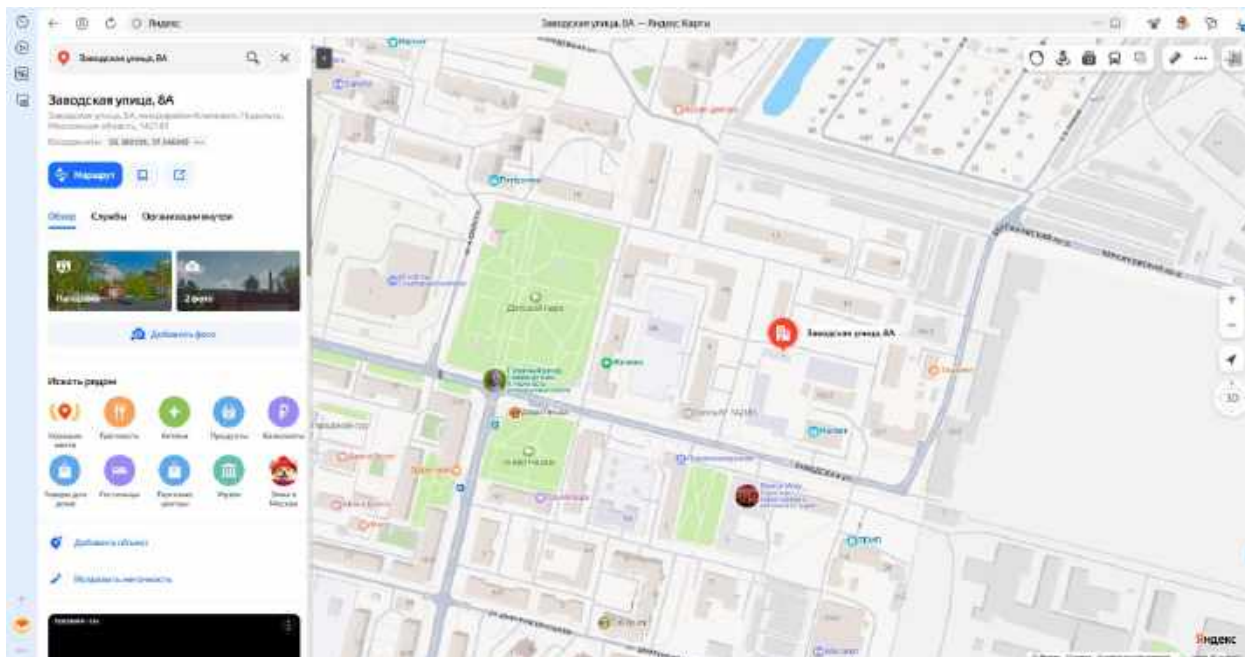


Рис. 10.1 -

[https://yandex.ru/maps/10747/podolsk/house/zavodskaya_ulitsa_8a/Z04YcwNmSkECQFtfvX95cX1jbQ=](https://yandex.ru/maps/10747/podolsk/house/zavodskaya_ulitsa_8a/Z04YcwNmSkECQFtfvX95cX1jbQ=/?ll=37.546345%2C55.380110&z=17.13)
[=/?ll=37.546345%2C55.380110&z=17.13](https://yandex.ru/maps/10747/podolsk/house/zavodskaya_ulitsa_8a/Z04YcwNmSkECQFtfvX95cX1jbQ=/?ll=37.546345%2C55.380110&z=17.13)

Описание объекта оценки

Таблица 10.3

Наименование	Здание - контора ОКСа, назначение: нежилое, площадь: 160,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1	Техническое состояние
Кадастровый номер	50:56:0030401:775	
Адрес	Московская область, г Климовск, ул Заводская, д 8-А	
Год постройки	н/д	
Этажность	1, в том числе подземных 0	
Фундаменты	бетонные	обследовать невозможно
Стены	кирпичные	хорошее
Кровля	металлочерепица	хорошее

Характеристика оцениваемого помещения		
Полы	плитка, ламинат	вполне удовлетворительное
Проемы	ПВХ, шпонированные	хорошее
Внутренняя отделка	штукатурка, покраска, облицовка плиткой, пластиковые панели, подвесной потолок	вполне удовлетворительное
Коммуникации	отопление центральное, водоснабжение центральное, канализация, электроснабжение	вполне удовлетворительное
Площадь объекта, кв.м.	160,5	
Балансовая/остаточная стоимость, руб.	Сведения о балансовой и остаточной стоимости Заказчиком не были предоставлены. Информация о балансовой и остаточной стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки	

Сведения об объекте

Здание
Дата обновления информации: 20.11.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Специальность	Апартаменты
Кадастровый номер	50:56:0030401.775
Дата окончания кадастрового учета	10.04.2014
Формы собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, г. Климовск, ул. Заводская, д. 8А
Площадь, кв.м.	160,5
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	3608122,38
Дата информации	31.01.2023

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, г. Климовск, ул. Заводская, д. 8А
Площадь, кв.м.	160,5
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	3608122,38
Дата информации	31.01.2023
Дата окончания	28.11.2023

Ранее присвоенные номера

Идентификационный номер	3518
Учредительный номер	50:56:0030400.001

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:56:00303/2005-113 от 17.03.2005
Ограничение права и обременение объекта недвижимости	Ипотечная в силу залога № 50:56:0030401.775-50/159/2022-19 от 10.10.2022 Закладная регистрация № 50:56:0030401.775-50/115/2022-14 от 30.05.2022

Заказчиком не были представлены документы, подтверждающие право на земельный участок под зданием. В соответствии с заданием на оценку определяется стоимость только здания.

Таблица 10.4

Собственник имущества:	АО «Мехта», 443022, Самарская область, город Самара, пр-д Мальцева, д. 7е, офис 002. ОГРН: 1047796624061, Дата присвоения ОГРН: 23.08.2004, ИНН: 7725517455, КПП: 631801001
-------------------------------	---

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации, ноябрь 2025 года

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г, что соответствует прогнозу социально-экономического развития РФ. В ноябре ВВП превысил уровень прошлого года на +0,1% г/г после +1,6% г/г в октябре. Частично такая динамика обусловлена календарным фактором – в ноябре 2025 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в ноябре 2024 года.

Индекс промышленного производства по итогам 11 месяцев 2025 года в целом увеличился на +0,8% г/г. В ноябре 2025 года выпуск промышленности составил -0,7% г/г после ускорения темпов роста до +3,1% г/г в октябре.

Выпуск обрабатывающей промышленности за 11 месяцев 2025 года вырос на +2,6% г/г. Динамика выпуска обрабатывающего сектора в ноябре составила -1,0% г/г после роста на +4,5% г/г в октябре.

Объёмы строительных работ по итогам 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре объёмы строительства показали околонулевую динамику +0,1% г/г после +2,3% г/г в прошлом месяце.

Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +5,4% г/г. В ноябре выпуск ускорил рост до +20,1% г/г после +7,0% г/г в октябре. По предварительным данным Росстата, за 11 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,6% г/г, яиц – на +4,5% г/г. В ноябре производство мяса на +0,1% г/г выше уровня прошлого года после -0,6% г/г в октябре, рост производства молока составил +3,2% г/г после +1,3% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +4,5% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее. По итогам 11 месяцев 2025 года потребительская активность продемонстрировала рост на +2,8% г/г. В ноябре рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению составил +3,5% г/г после +4,8% г/г в октябре, что также выше среднего уровня предыдущих месяцев 2025 года. За 11 месяцев 2025 года оборот розничной торговли увеличился на +2,5% г/г. Оборот розницы в ноябре увеличился на +3,3% г/г в реальном выражении после роста на +4,8% г/г в октябре.

Платные услуги населению⁷ за прошедшие 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г.

⁷ В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных динамика оборота платных услуг населению за октябрь 2025 года была скорректирована на +0,1 п.п. вверх

В ноябре показатель практически не изменился – +3,3% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +8,7% г/г. Рост сектора продолжается опережающими темпами – в ноябре оборот вырос на +8,2% г/г, в октябре – на +11,2% г/г.

Инфляция в ноябре 2025 года замедлилась до 6,64% г/г после 7,71% г/г в октябре 2025 года. По состоянию на 22 декабря 2025 года инфляция год к году 5,98% г/г (на 15 декабря 6,08%). С начала года по 22 декабря индекс потребительских цен составил 5,58%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре составил +0,9% г/г после +2,3% г/г в октябре. В целом по промышленности цены снизились на -1,1% г/г после +0,7% г/г месяцем ранее.

Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 26 дней декабря 78,56 рублей за \$ (на 26 декабря 77,88 руб.), что на 2,2% крепче ноября (80,34, в октябре 81,00, в сентябре 82,96).

На рынке труда в среднем за 11 месяцев 2025 года уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы. В ноябре уровень безработицы вновь снизился до 2,1% рабочей силы (2,2% в сентябре – октябре 2025 года).

В целом за 10 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,4% г/г и составила 96 627 рублей, реальная – на +4,7% г/г.

В октябре 2025 года темпы роста заработных плат ускорились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +14,3% г/г против +13,1% г/г в сентябре и составила 99 707 рублей, реальная – выросла на +6,1% г/г против +4,7% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соответ. периоду предыдущего года	янв.-ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность															
ВВП	1,0	0,1	1,0	0,6	0,9	0,4	0,4	1,1	1,4	4,3	4,0	3,3	4,3	6,4	4,1
Сельское хозяйство	5,4	20,1	7,0	3,6	4,2	6,1	-0,6	1,4	0,7	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	2,7	0,1	2,3	1,2	0,2	0,1	3,3	2,4	6,9	2,1	2,3	0,1	2,8	1,7	3,6
Оптовая торговля	-3,2	-5,6	-2,6	-2,6	2,0	-5,3	-6,1	-4,2	-2,1	6,9	6,6	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,8	3,5	4,8	2,5	2,8	3,0	2,2	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	6,6
Розничная торговля	2,5	3,3	4,8	2,1	1,0	2,8	2,0	1,6	2,6	7,7	6,1	6,3	8,5	11,6	8,0
Платные услуги кроме авто	2,7	3,3	3,5	2,7	3,4	2,5	2,0	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,8
Общественное питание	8,7	8,2	11,2	8,9	10,3	9,0	7,2	8,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,7	-3,0	2,8	-1,7	-0,2	-3,1	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,8	1,5	-0,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводов)	-1,2	-2,8	3,2	-2,0	0,9	-3,9	-2,9	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	0,6 ¹	-	-	-3,1	-	-	-	1,5	5,7	8,4 ²	4,9	6,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,8	-0,7	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	-5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,5	0,7	1,3	-0,8	0,2	-2,6	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства	2,6	-1,0	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,6	12,1	6,9	9,6	10,9	8,7
Индекс потребительских цен	9,0	6,6/6,9 ²	7,7	8,3	8,0	8,1	8,8	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,8	7,4
Индекс цен производителей															
Промышленность	2,4	-1,1	0,7	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	1,0	6,4	12,1	4,8	9,7	16,2	16,3	4,6
Добыча полезных ископаемых	-0,7	-14,7	-11,4	-14,3	-13,9	-14,2	-14,7	-14,9	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	4,3	0,9	2,9	1,8	1,3	1,9	2,4	4,5	6,4	11,2	7,8	10,0	32,8	15,0	2,8

и % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–нояб. 23	нояб.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июл.23	II кв. 23	I кв. 23	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ¹	-	6,1	5,3	4,7	3,8	6,0	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата															
рублей	96 627 ¹	-	99 707	96 278	95 182	92 866	90 305	100 023	92 305	89 989	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,4 ²	-	14,3	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,6	19,0	18,8	17,8	16,7	18,5	14,6
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,4	0,2	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,0
млн чел.	76,1	76,3	76,5	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,6	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	0,3	0,5	0,1	0,9	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,8	74,8	74,8	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,3	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,4	74,5	74,5	74,4	74,6	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,6	-0,9	-6,4	-11,6	-0,7	-13,6	-11,5	-13,7	-16,3	-20,2	-20,6	-19,4	-19,3	-21,2	-16,7
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,8	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,2	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,6	3,2
SA	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,6	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчеты Мэкономразвития России
¹ В январе-сентябре 2024 г.
² В ноябре 2023 г. / по состоянию на 22 декабря 2023 г.
³ В январе-сентябре 2025 г.
* Годовые данные за 2024 год уточнены Росстатом в рамках ФЛСР, корректирующие данные будут уточнены в марте 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПП

и % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–нояб. 23	нояб.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июл.23	II кв. 23	I кв. 23	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	0,8	-0,7	3,1	0,6	0,3	0,6	0,7	1,6	0,1	6,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,9
Добыча полезных ископаемых	-1,6	0,7	5,3	-0,8	0,2	-0,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,5	-0,3	-1,3	-4,7	-1,6	-5,4	-7,1	-2,2	1,8	3,7	4,0	1,9	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,1	1,9	1,5	0,6	2,2	2,5	2,3	3,7	2,5	2,9	6,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,0	-10,8	-12,0	-11,5	-1,4	-24,9	-6,7	-11,6	-8,1	0,7	6,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,5	-1,9	3,1	-0,0	-5,3	-1,4	5,3	1,6	-3,3	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающее производство	2,6	-1,0	4,6	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	6,7
высшая промышленность	-0,9	-3,6	-0,2	-0,2	0,9	-2,1	0,8	-0,9	-1,6	5,3	4,5	3,4	6,0	7,6	5,2
в т.ч.															
лакокрасочные продукты	-0,7	-1,6	-0,9	0,8	1,6	-1,9	2,7	-1,5	-1,2	4,5	3,1	2,1	8,3	7,0	6,8
текстиль	-3,6	-2,0	-0,9	-5,3	-3,9	-6,8	-7,0	1,0	-7,3	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
текстильные изделия	5,3	21,1	9,2	1,5	10,7	6,2	-10,4	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,9
низшая промышленность	-3,3	-4,8	-2,7	-2,3	3,1	-4,6	-4,6	-5,1	-2,7	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
в т.ч.															
текстильные изделия	0,7	0,0	4,8	5,7	12,2	2,9	2,0	-5,8	1,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
обработка древесины и производство изделий из необработанной древесины	-2,4	0,4	-6,8	-5,4	-0,3	-6,1	-7,0	-2,0	1,0	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
лесная и деревообрабатывающая промышленность	13,4	11,8	-5,4	-9,2	-4,8	-12,3	-10,4	-12,4	-21,2	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	18,6
деревообрабатывающий комплекс	-4,7	-8,1	-7,8	-4,3	-3,8	-6,2	-3,9	-6,1	-1,6	4,3	2,2	1,8	8,9	10,1	5,3
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из необработанной древесины	-3,1	-6,1	-3,6	-2,6	-3,7	-3,4	-1,2	-3,6	-1,0	6,9	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,8
бумага и бумажные изделия	-3,3	-7,3	-5,1	-3,7	-3,8	-3,0	-4,2	-3,6	-1,3	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
пластиковые изделия	-13,0	-22,2	-28,0	-10,7	-3,7	-17,8	-10,6	-13,7	-4,1	1,7	-4,6	-6,3	11,1	9,4	6,3
производство кожи и изделий из кожи	-0,4	0,4	-0,1	-3,0	-4,2	-6,3	0,2	2,6	-0,6	-1,4	-0,6	0,1	-1,8	-3,3	2,8
химический комплекс	0,2	-1,7	-0,5	-0,7	-0,1	-2,3	0,4	0,4	1,7	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
в т.ч.															
химическое сырье и химические продукты	-1,1	-2,7	-2,7	-2,1	-2,4	-4,1	0,1	0,0	-0,2	5,1	4,9	4,2	3,3	6,0	5,2
лакокрасочные средства и лакокрасочные материалы	15,6	13,0	20,3	17,0	21,2	10,0	13,0	12,9	10,4	16,8	26,8	16,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-7,4	-9,8	-8,9	-6,4	-8,8	-10,2	-9,3	-8,1	-3,0	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочих неметаллических минеральных изделий	-8,4	-5,0	-9,1	-9,2	-9,8	-10,4	-9,4	-6,2	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,8	13,3	9,9
металлургический комплекс	0,5	-3,4	1,6	-3,3	-1,7	-1,1	-6,1	2,2	4,8	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
в т.ч.															
металлургия	-3,8	-4,1	-4,1	-6,9	-1,7	-8,4	-10,2	-2,4	-1,5	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
остальные металлургические изделия	13,9	-1,3	10,4	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	24,4	37,6	31,7	19,2	41,0	30,8	26,4

и % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–нояб. 23	нояб.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июл.23	II кв. 23	I кв. 23	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс	7,1	-6,4	6,8	7,8	-9,1	15,7	10,6	7,6	12,4	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	26,6
в т.ч.															
компьютеры, электронная оптика	13,0	9,0	9,2	12,8	18,4	12,0	7,8	17,7	12,2	27,9	29,9	19,8	27,2	37,6	30,4
автоматоборудование	-4,8	-12,3	-10,0	-3,9	2,0	-7,3	-6,5	-6,6	1,0	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машин и оборудование, не вкл. в другие группы	-6,2	-14,6	-8,8	-12,5	-15,0	-9,7	-11,9	-2,3	0,5	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
электротранспортные средства и полупроводники	-23,6	-35,5	-28,4	-26,7	-25,1	-28,8	-38,5	-23,0	-9,2	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	29,5	6,4	41,0	36,1	6,0	82,2	49,1	25,4	33,5	34,2	38,8	32,8	30,3	30,7	20,0
прочие производства	-1,0	-0,9	2,4	-1,4	2,0	-5,2	-1,1	-2,7	1,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,9
в т.ч.															
изделия	-7,5	-3,9	-5,6	-9,7	-4,2	-12,7	-12,0	-10,2	-4,7	16,3	8,9	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-2,0	2,1	-2,4	-5,6	-0,4	-12,6	-3,1	-2,3	1,4	12,9	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	6,6	-6,4	4,9	1,1	3,7	-2,3	1,0	-1,1	3,4	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	6,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,7	-3,4	1,3	0,1	1,2	-0,2	-0,6	0,1	-4,4	2,4	-0,1	2,8	2,2	5,3	6,9
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,4	-2,3	-3,3	-4,0	-0,8	-8,6	-5,6	-4,3	-2,3	3,8	2,9	2,8	4,8	4,8	6,3

Источник: Росстат, расчеты Мэкономразвития России

Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/782ffbc087762fa7e946c9e45337eb6a/2025_12_26.pdf

11.2. Обзор социально-экономического развития городского округа Подольск Московской области

Климовск — микрорайон города [Подольска](#) в [Московской области](#). В 1977—2015 годах имел статус [города областного подчинения](#).

Находится в 21 км к югу от [МКАД](#) и в 1 км к югу от основной части города [Подольска](#).

Железнодорожная станция [Гривно](#) и платформа [Весенняя](#) на направлении [Москва](#) — [Курск](#).

Население — 56 239[2] чел. (2015).

Площадь территории Климовска составляла 16,25 км²[1], она занимала большую часть территории нынешнего городского округа (17,27 км²)[3]. Протяжённость с севера на юг составляет 4,5 км, с запада на восток — 3,8 км.



Потребительский рынок за 9 месяцев 2025 года



Оборот розничной торговли за 9 месяцев 2025 года 218 млрд ₽



2 место в МО

доля в общем объеме розничной торговли МО



Оборот оптовой торговли за 9 месяцев 2025 года 514 млрд ₽



доля в общем объеме оптовой торговли МО



Инвестиции за 9 месяцев 2025 года



Индекс объема инвестиций в основной капитал в % к соответствующему периоду прошлого года



Инвестиции в основной капитал по видам основных фондов в % к итогу



Объем инвестиций в основной капитал

101,2 млрд ₽



Доля в МО



1 Место в МО

Инвестиции в основной капитал по источникам финансирования в % к итогу



Финансовые результаты

Сальдированный финансовый результат за 9 месяцев 2025 года

214,0
млрд Р

Получили прибыль

186 организаций
в сумме 223,4 млрд Р



Получили убыток

47 организаций
в сумме 9,5 млрд Р



79,8

20,2

9 месяцев 2025

81,5

18,5

9 месяцев 2024

■ удельный вес прибыльных организаций, % ■ удельный вес убыточных организаций, %

Демографические показатели

Численность постоянного населения на 01.01.2025

351,7 тыс. человек

4,0% от МО

4 место в МО



Структура населения, тыс. чел.



Распределение населения по полу, тыс. чел.

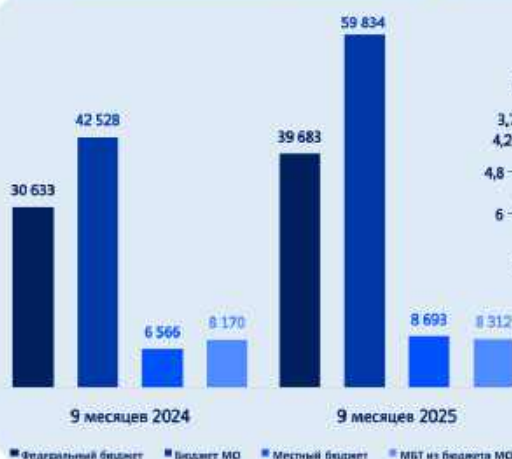


Распределение населения по возрастным группам, тыс. чел.



Динамика налоговых поступлений за 9 месяцев 2024 – 2025 годов, млн. рублей

Поступления налоговых доходов в бюджеты всех уровней, млн. руб.



Поступления налоговых платежей в разрезе видов деятельности в консолидированный бюджет МО



11.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Выделяют четыре группы факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Первая группа: экономические факторы, которые зависят от макроэкономического состояния и экономической ситуации в конкретном регионе. На величину «спроса» влияют:

- а) уровень занятости населения;
- б) величина дохода и уровень цен;
- в) доступность источников финансирования;
- г) издержки по оформлению и регистрации сделок.

Вторая группа. Социальные и демографические факторы: численность и плотность населения, возрастной и профессиональный состав, средний размер семьи, миграция населения и т.д.

Третья группа. Государственное регулирование рынка недвижимости:

- а) правовое регулирование рынка недвижимости на федеральном и региональном уровнях;
- б) территориально-экономическое зонирование;
- в) государственная политика в области налогообложения, ценообразования и кредитования физических и юридических лиц.

Четвертая группа. Физические характеристики участка земли и окружающей среды:

- а) природно-климатические условия;
- б) физические характеристики (тип почв, рельеф, форма участка);
- в) подверженность района местоположения участка негативным воздействиям среды (засуха, наводнение, оползни и т.п.).

Данные факторы, несомненно, оказывают значительное влияние на стоимость. При расчете стоимости объекта оценки Оценщиком выбирались подобные оцениваемому объекту-аналоги (в том числе схожие по физическим характеристикам). Кроме указанных внешних факторов на спрос могут влиять субъективные факторы (особые условия продавца или покупателя, реклама и т.д.).

Анализ рынка цен в регионе приведен в разделе 11.5.

11.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

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:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субrynки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объект оценки как объект рынка недвижимости, можно отнести к сегменту коммерческой недвижимости.

11.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Климовска

Коммерческая недвижимость г. Климовска представлена помещениями, пригодными для размещения производств и предприятий сервиса, складскими комплексами, а также коммерческими помещениями торгово-офисного назначения.

Изучив рынок предложений по продаже помещений коммерческого назначения за декабрь 2025 года – январь 2026 года, видно, что предлагаются помещения различной площади, от 74,4 кв.м. до 172,0 кв.м., стоимость 1 кв.м. помещений находится в диапазоне от 102848,8 руб./кв.м. до 143939,4 руб./кв.м.

Срок экспозиции объектов коммерческого назначения составляет от 3 месяцев до 6 месяцев, в зависимости от местоположения, площади и состояния.

Торговая площадь, 132 м²

19 000 000 Р за всё

141 859 Р за м²

История цены

8 958 756-44-71

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Хотели бы посмотреть?

Скажите, можно ли посмотреть?

Вам ли можно посмотреть?

Александр
Климов
На Авито с 2024 года
Документы проверены

Подключиться к продавцу

О помещении

Вход с улицы
Отопительный вид: естественный
Общая площадь: 132 м²
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 20 кВт
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Торговая площадь, 132 м² в Подольске | Продажа коммерческой недвижимости в Подольске | Авито (870190843)

19 000 000 Р за всё

141 859 Р за м²

История цены

8 958 756-44-71

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Хотели бы посмотреть?

Скажите, можно ли посмотреть?

Вам ли можно посмотреть?

Александр
Климов
На Авито с 2024 года
Документы проверены

Подключиться к продавцу

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Самая аренда и покупка объектов
- Закрывает точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жители в зоне охвата
- Все плюсы и минусы перечислены

Купить онлайн от 270 Р

Посмотреть пример расчета

Расположение

Московская обл., Подольск, мкр-н Климовск, ул. Победы, 12

Описание

Собственность. Услуги риэлторов не нужны. Торговое помещение 132м². Дом 1985 года постройки. Встроенно-пристроенное помещение. Связьное с Петер-корд. 105м² занимает Красное и Белое (договор на 10 лет с 2022г.) и 25 м² занимает Житие (налетки, ливень, договоры краткосрочный на 11 мес.). Общая ставка МЛП 150 тыс. руб. + коммунала (около 55 тыс. руб. в мес.) делится поровну. Кабинет индексировалось не разу с 2022г., Житие не индексировалось не разу с 2018 года. Продаю не спеша. Обременений нет. Арендаторы платят без просрочек. Если Вы видите это объявление на Авито - оно актуально.

Торговая площадь, 132 м² в Подольске | Продажа коммерческой недвижимости в Подольске | Авито (870190843)

19 000 000 Р за всё

141 859 Р за м²

История цены

8 958 756-44-71

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Хотели бы посмотреть?

Скажите, можно ли посмотреть?

Вам ли можно посмотреть?

Александр
Климов
На Авито с 2024 года
Документы проверены

Подключиться к продавцу

Расположение

Московская обл., Подольск, мкр-н Климовск, ул. Победы, 12

Описание

Собственность. Услуги риэлторов не нужны. Торговое помещение 132м². Дом 1985 года постройки. Встроенно-пристроенное помещение. Связьное с Петер-корд. 105м² занимает Красное и Белое (договор на 10 лет с 2022г.) и 25 м² занимает Житие (налетки, ливень, договоры краткосрочный на 11 мес.). Общая ставка МЛП 150 тыс. руб. + коммунала (около 55 тыс. руб. в мес.) делится поровну. Кабинет индексировалось не разу с 2022г., Житие не индексировалось не разу с 2018 года. Продаю не спеша. Обременений нет. Арендаторы платят без просрочек. Если Вы видите это объявление на Авито - оно актуально.

О здании

Полнота в эксплуатации
Тип здания: жилой дом

Удаленность от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная

MP-470190843 - 21 января (2-4) 12:09 просмотров (+6 человек)

Пожалуйста

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_132_m_4782190843?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIzZjMyY2V2eFA1S292OjQ4Ijt95yE-wz8AAAA

Помещение с арендаторами
окупаемость 8,5 лет

17 690 000 ₽ за всё

132 кв. м

8 968 211-48-63

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Скажите мне, почему?

Звезда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Документы проверены

Подключиться на продажу

О помещении

Месячный платёж: 17 000 ₽

Окупаемость: 8,5 лет в месяц

Арендатор: сервис для населения

Высота потолка: 3,5 м

Этаж: частный

Мощность электропитания: 20 кВт

Состояние: отличное

Мощность электропитания: 20 кВт

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Планировка/этажность: Есть

Проект с лицензией: Нет

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренция в радиусе до 1 км

Пешеходный трафик

Средний бюджет сделки

Самостоятельная и покупка объектов

Закрытые точки рядом

Автомобильный трафик

Население в радиусе 1 км

Все плюсы и минусы объекта

Купить объект за 2700 ₽

Посмотреть пример объекта

Расположение

Московская обл., Подольск, мкр. Кленовка, проезд Большой, д. 2А1, 1 этаж дома

Площадь: 132 м2

Помещение располагается на 1 этаже, кабинеты пламикрова, отдельный вход

Описание

Отличное предложение! Самые низкие цены за м2 за коммерческие помещения с арендаторами! МАП 1311 руб в месяц, окупаемость 8,5 лет

Адрес по адресу: Подольск, мкр. Кленовка, проезд Большой, д. 2А1, 1 этаж дома. Площадь 132 м2

Помещение располагается на 1 этаже, кабинеты пламикрова, отдельный вход

www.avito.ru Продажа коммерческой недвижимости в Подольске | Авито (7633453163)

Расположение

Московская обл., Подольск, мкр-н Климовск, Большая ул., 2А1 [Показать карту](#)

Описание

Отличное предложение! Семейная цена за м2 за коммерческое помещение с ремонтом и арендаторами! МП 171 гр в месяц, полезность 6,5 лет

Адрес по адресу г. Подольск, мкр. Климовск, проезд Большая ул., 2А1. 1 этаж дома. Площадь 172 м2

Помещение располагается на 1 этаже, кабинетов планировка, отдельный вход с улицы, доступ в помещение 24/7. Высота потолка 3,5 м, 2 ступ. зона по фасаду. Электрическая мощность 20 кВт. Парковка перед входом. Место для размещения рекламы.

Помещение располагается в новом жилом комплексе. Напротив помещения вход в Центрально районную больницу Климовск. Помещение в окружении частных арендаторов: пункты выдачи Яндекс Market, Ozon, Wildberries, алкока.

Арендаторы помещение полностью сдали в аренду, МП 171 гр. Срок полезности 6,5 лет.

Стоимость 17 690 тр. рублей, без комиссии.

О здании

Помещение в эксплуатации
Тип здания: жилой дом

Удаленность от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

17 690 000 руб. 18 января в 12:27. 1711 просмотров (4 в избранном) [Пополнить](#)

17 690 000 Р за всё

17 690 Р за м²
[История цен](#)

8 966 211-48-63

[Написать сообщение](#)
Связаться в чате

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сколько можно посмотреть?](#)

[Ваше мнение по цене?](#)

[Позвонить](#)
Частный лид
[Добавить в избранное](#)



[Подписаться на продавца](#)

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_arendatorami_okupaemost_85 лет_7633453163?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjZjMyY2V2eFA1S292QlQ4Ijt95yE-wz8AAAA

www.avito.ru Продажа помещений свободного назначения, 74,4 м² в Подольске | Продажа коммерческой недвижимости в Подольске | Авито (7418629077)

Продам помещение свободного назначения, 74,4 м²

[Избранное](#) [Сравнить](#) [Заметка](#) [Д. Скачать презентацию](#)

9 800 000 Р за всё

131 726 Р за м²
[История цен](#)

8 936 560-59-28

[Написать сообщение](#)
Связаться в чате

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сколько можно посмотреть?](#)

[Ваше мнение по цене?](#)

[Позвонить](#)
Частный лид
[Добавить в избранное](#)

[Подписаться на продавца](#)

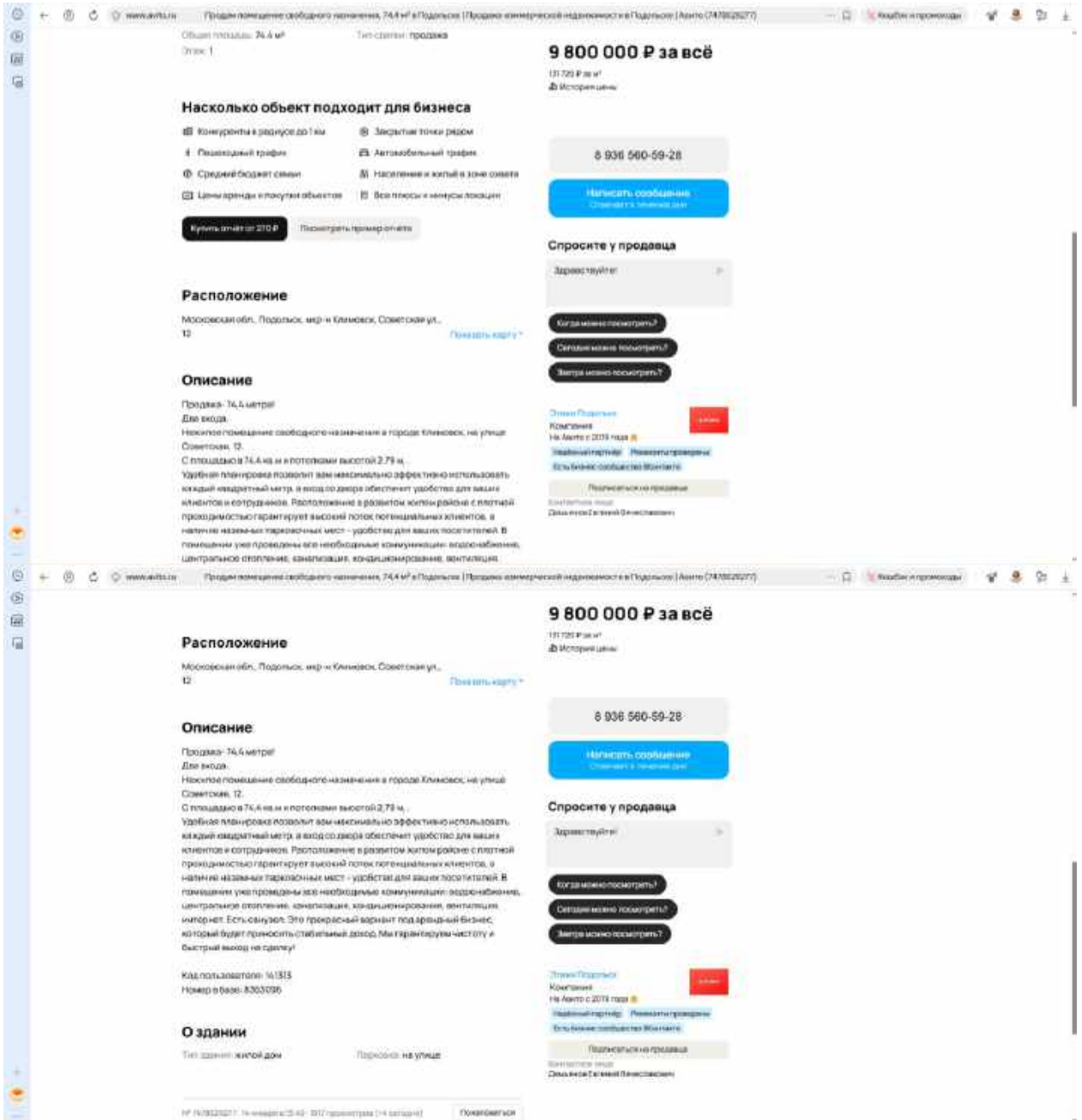
О помещении

Вид: улица
Общая площадь: 74,4 м²
Этаж: 1

Отделка: без отделки
Тип сделки: продажа

Новое Помещение
Климовск
На Авито с 2019 года
Надежный партнер: Реактивно-прямая
Есть видео-обзор объекта. Вы можете [Позвонить](#)

Сторонние услуги
Дополнительные услуги



https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_74.4_m_7478029277?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4J4JtZjOjE2OiIzZjMyY2V2eFA1S292QlQ4Jt95yE-wz8AAAA

Продам помещение свободного назначения, 141 м² в Подольске | Продажа коммерческой недвижимости в Подольске | Авито (400791625)

Продам помещение свободного назначения, 141 м²

20 000 000 Р за всё

141 864 Р за м²

8 936 561-66-97

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Скажите, можно посмотреть?



Вчера можно посмотреть?

Этот продавец
Компания
На Авито с 2019 года

Надежный партнер | Проверить репутацию
Есть бизнес-сообщения | Мы в соцсетях

Подписаться на продавца

Компания: ООО
Дальний Северный Бизнес-центр

Продам помещение свободного назначения, 141 м² в Подольске | Продажа коммерческой недвижимости в Подольске | Авито (400791625)

О помещении

Вид: с улицы

Общая площадь: 141 м²

Этаж: 1

Отдел: чистовая

Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренция в радиусе 500 м
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цена аренды и покупка объектов
- Закрываю точка рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жители в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить объект от 270 Р

Посмотреть пример объекта

Расположение

Московская обл., Подольск, мкр-н Климовск, Советская ул., 12

Посмотреть карту

Описание

Продаю! Ищете новое место для вашего бизнеса? Две выгоды! Представляем вашему вниманию уникальное предложение на рынке недвижимости - отличное помещение с свободным назначением в городе Климовск, на улице Советская, 12. С площадью в 141 кв м и потолками высотой 2,59 м.

Арендаторы - Классный Салон - хворост, помещение под магазин. Удобный план этажа позволит вам максимально эффективно использовать каждый квадратный метр, а вход со двора обеспечит удобство для ваших клиентов и парковку.

Продам помещение свободного назначения, 141 м² в Подольске | Продажа коммерческой недвижимости в Подольске | Авито (400791625)

Описание

Продаю! Ищете новое место для вашего бизнеса? Две выгоды! Представляем вашему вниманию уникальное предложение на рынке недвижимости - отличное помещение с свободным назначением в городе Климовск, на улице Советская, 12. С площадью в 141 кв м и потолками высотой 2,59 м.

Арендаторы - Классный Салон - хворост, помещение под магазин. Удобный план этажа позволит вам максимально эффективно использовать каждый квадратный метр, а вход со двора обеспечит удобство для ваших клиентов и парковку. Расположение в развитом жилом районе с плотной пешеходностью гарантирует широкий поток потенциальных клиентов, а наличие детских площадок и мест - удобство для ваших посетителей. В помещении уже проведены все необходимые коммуникации: водоснабжение, центральное отопление, канализация, кондиционирование, вентиляция, интернет. Есть санузел. Это прекрасная возможность для вашего бизнеса, который будет приносить стабильный доход. Мы гарантируем чистоту сделки и быстрый выход на финальный этап. Не упустите свой шанс - звоните и записывайтесь на показ объекта прямо сейчас! Мы с радостью ответим на все ваши вопросы и поможем вам сделать грамотный выбор в пользу успешного бизнеса.

Код подразделения: 54/313
Номер в базе: 6365103

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

8 936 561-66-97

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Скажите, можно посмотреть?

Вчера можно посмотреть?

Этот продавец
Компания
На Авито с 2019 года

Надежный партнер | Проверить репутацию
Есть бизнес-сообщения | Мы в соцсетях

Подписаться на продавца

Компания: ООО
Дальний Северный Бизнес-центр

РР400791625 | 8 января 2025 | 16:17 | Москва | Форум | Показать фото

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_141_m_4087016257?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzZjMyY2V2eFA1S292QlQ4Ijt95yE-wz8AAAA

11.6. Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами являются:

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

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

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням (см. таблицу 7.6.1).

1-й уровень

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

2-й уровень

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

3-й уровень

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

- архитектурно-строительные;

- финансово-эксплуатационные.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Таблица 11.6.1

Факторы влияния	Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)	
Экономические	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура населения;	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
уровень образования и культуры населения, потребности	
Физические	
Экология; природные ресурсы;	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
географические; сейсмические	
Политические	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Эксперты пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов (см. таблицу 11.6.2).

Ценообразующие факторы и обоснование их значений

Таблица 11.6.2

Наименование	Значение	
<i>Скидка на торг</i>	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей). Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.	
	Наименование	Диапазон, %
	Офисно-торговые объекты	0-20
	Производственно-складские объекты	0-30
	Земельные участки под ИЖС	0-20
	Земельные участки под коммерческие объекты	0-25
	Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30
	Земельные участки сельхозназначения	0-35
<i>Местоположение</i>	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.	
<i>Физические характеристики</i>	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.	
<i>Размер объекта</i>	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного	

	населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.
<i>Техническое состояние</i>	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.
<i>Этаж расположения объекта недвижимости</i>	При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.
<i>Строительная характеристика объекта</i>	Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.
<i>Инженерные коммуникации</i>	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.
<i>Передаваемые права собственности</i>	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
<i>Условия финансовых расчетов при приобретении объектов</i>	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
<i>Условия продажи</i>	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.
<i>Условия арендных отношений</i>	Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных: - Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы; - Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

Источник информации: <http://www.ocenk-bussines.ru>, <http://xn--35-9kcqplugas2eye.xn--plai/poleznaya-informaciya>

<http://xn--35-9kcqplugas2eye.xn--plai/poleznaya-informaciya>

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

12.1. Последовательность проведения оценки объекта оценки

Процесс оценки включает следующие действия⁸:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку)

⁸ п.1 ФСО III

или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. [N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки соблюдены требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также положения методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания, выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости):

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2010 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «заданную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в

Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены, в том числе, копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

12.2. Процедура оценки

Процедура оценки включает в себя следующие шаги:

- заключение договора на проведение оценки;
- осмотр объекта оценки;
- интервью с руководителями и собственниками;
- исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов в рассматриваемом и других аналогичных регионах;
- сравнительный анализ аналогов (если имеются);
- работа оценщика по определению стоимости воспроизводства объектов оценки;
- исследование рынка подобных объектов, емкости этого рынка, уровня расходов по содержанию объектов оценки;
- использование трех традиционных подходов оценки для определения рыночной стоимости объектов оценки;
- согласование результатов оценки полученным по трем подходам;
- составление Отчета.

12.3. Процесс оценки

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объектов оценки, а также описания объектов оценки, их состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности.

На основании данных о результатах осмотра объектов оценки, а также после изучения всей информации, относящейся к данному делу, выполняется последовательный ряд шагов по определению рыночной стоимости. Он осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Процесс оценки заключается в сборе и обработке полученных данных.

При определении стоимости улучшений (недвижимости) обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;

- подход сравнительный;
- доходный подход.

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

Далее, названные подходы будут рассмотрены более подробно.

Следует заметить, что нижеприведенные классические процедуры были по необходимости незначительно изменены в процессе оценки. Это было сделано в целях разрешения проблем оценки, присущих российскому рынку недвижимости.

12.4. Затратный подход

Подход по затратам, который иногда называется суммирующим подходом основывается на оценке текущей стоимости воспроизводства улучшений, аналогичных объекту, с учетом возможного внешнего износа, физического состояния, и функциональной пригодности.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Этапы применения подхода:

1. Изучение объектов оценки в натуре, визуальный осмотр, сбор данных о них.
2. Расчет текущей стоимости воспроизводства без учета износа зданий, исходя из понимания их конструктивных особенностей и использованных различных методов оценки.
3. Оценка величины всех видов накопленного износа: физического, функционального и внешнего.
4. Вычет из стоимости воспроизводства без учета износа накопленного улучшениями износа.
5. Оценка стоимости воспроизводства с учетом износа прочих элементов землеустройства.

Настоящий подход способен указать на стоимость особых видов недвижимости, также новых объектов. Он может использоваться в качестве основного в условиях нехватки рыночной информации для применения метода по сравнимым продажам.

Определение износа. Термин износ, как он используется в оценке, следует отличать от износа в бухгалтерском учете.

В бухгалтерском учете износ - это процесс распределения ретроспективных затрат, связанных с приобретением актива, на весь срок его полезной жизни, без оценки стоимости самого актива.

В оценке же недвижимости износ рассматривается как фактор текущей оценки, безотносительно к ретроспективным затратам. Износ определяется как "утрата полезности, а значит, и стоимости по любой причине".

Износ, материальный и физический, можно определить, как разницу между величиной стоимости воспроизводства объекта и рыночной ценой объекта на дату оценки.

Износ так же можно определить, как снижение стоимости воспроизводства здания вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату оценки.

Существуют три типа износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний износ.

Величина каждого вида износа оценивается отдельно и затем вычитается из стоимости воспроизводства без учета износа.

Физический износ. Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания. Такой тип износа может быть, как восстановимым, так и невосстановимым.

Функциональный (моральный) износ. Функциональный износ является потерей в стоимости вследствие недостатков проектирования. Он также может быть вызван временными факторами, как-то: моральное устаревание использованных материалов и конструкций. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми. Функциональный износ обычно вызван качественными недостатками использованных материалов и конструкций здания.

Экономическое устаревание. Экономическое устаревание вызывается факторами, внешними по отношению к собственности. Такими факторами могут быть перегруженные улицы или промышленное предприятие, расположенное поблизости от жилой зоны. Экономическое устаревание всегда считается неустранимым, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной покупку окружающих объектов и удаление соответствующих вредных элементов только для того, чтобы увеличить стоимость одного объекта. Поэтому "правильное" здание может быть расположено и в "ошибочном" месте, или наоборот.

12.5. Сравнительный подход

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Подход прямого сравнительного анализа продаж основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде показателей.

12.6. Доходный подход

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
2. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта несколькими способами. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Доходный подход включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации прибыли подразумевает выражение рыночной стоимости объекта оценки через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов - это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечению периода владения.

12.7. Заключение о стоимости

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведения полученных стоимостных оценок в единой стоимости объекта.

Таким образом, различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки. Согласование результатов, полученных в настоящей оценке при помощи затратного, сравнительного и доходного подходов, производится с использованием метода анализа иерархий.

Метод анализа иерархий представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных подходов к оценке и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

13. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

13.1. Права собственности на объекты оценки

Исследуемый объект принадлежит АО «Мехта».

13.2. Права собственности, подлежащие оценке

Оценке подлежит право собственности на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г Климовск, ул Заводская, д 8-А.

Под «Правом собственности» понимается осуществление, собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т. п.

На момент оценки собственник обладает таким набором прав на недвижимое имущество.

Таким образом, общепринятая трактовка права собственности может быть полностью применена в настоящей оценке по законодательству, регулирующему право собственности в России, и понятие права собственности, определенное подобным образом, не ограничивает права собственности покупателя недвижимости и поэтому расценивается оценщиком, как наиболее подходящее для целей настоящей оценки.

14. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Стоимость объекта оценки определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

За собственником имущества в Российской Федерации закрепляется право владения, пользования и распоряжения как единолично, так и совместно с другими лицами⁹. Но помимо прав имеются и ограничения: осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать прав и свободы других лиц¹⁰.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта оценки определено в Российских стандартах оценки только применительно к оценке земельных участков¹¹. Международные стандарты оценки¹² и Европейские стандарты оценки недвижимости¹³, идентично определяют НЭИ как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. Применение этого принципа позволяет оценщику учитывать эффект износа и устаревания здания, определять наиболее подходящий характер улучшений, которые необходимо осуществить на земельном участке, исследовать финан-

⁹ Гражданский кодекс РФ (части первая, вторая и третья), ст.35

¹⁰ Гражданский кодекс РФ (части первая, вторая и третья), ст.17

¹¹ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России №568-р от 06 марта 2002г. с изменениями

¹² Международные стандарты оценки (п.6)/ Пер. с англ. Г.И.Микерина, М.: РОО, 2000

¹³ Европейские стандарты оценки недвижимости (п.4.03.27), утвержденные TEGoVA (Европейская группа профессиональных оценщиков)

совую состоятельность реконструкционных проектов, а также помогает во многих других ситуациях, возникающих в процессе оценки.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения.

Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что *наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве нежилого помещения коммерческого назначения.*

15. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости как предмета залога и объекта оценки и характеризуется способностью объекта недвижимости превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной заявляемой стоимости в определенные временные сроки.

В зависимости от того, в какой сегмент рынка попадает объект, срок его реализации может быть различным. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше у него будет срок экспозиции и тем быстрее он будет реализован по определен-

ной цене.

Существенными факторами, влияющими на ликвидность объектов недвижимости, являются: местоположение, физические характеристики объекта, размер объекта, состояние рынка недвижимости в данном регионе.

В качестве показателей ликвидности используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам.

Каждую степень ликвидности можно соотнести с определенной величиной залогового дисконта, что позволяет формализовать процедуру расчета залоговой стоимости.

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, готового предложить адекватную цену за имущество.

Градации ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации приведена в таблице 15.1.

Таблица 15.1.

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Так, например, торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость достаточно невелик.

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- эластичность спроса на данный вид имущества. Например, жилые помещения. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость;
- применительно к недвижимости можно отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям, когда торговля производится практически «с колес»;
- масштабность. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Например, линии розлива очень большой производительностью или производственные объекты с большой площадью или объемом. Подобные активы могут быть востребованы очень ограниченным кругом покупателей и в этой связи срок экспозиции для таких объектов достаточно велик, а высокопроизводительное оборудование при отсутствии в нем потребности у крупных участников рынка вообще может быть неликвидно;

- количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка;

- местоположение. Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще. Например, объекты в отдаленных районах Севера или Сибири.

В ряде случаев неликвидные активы – узкоспециализированные объекты, вспомогательные производственные помещения и т.п. могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их частей. Такие активы можно назвать «условно-ликвидными». Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственных комплексов, в состав которых они входят.

Условно-ликвидными активы могут быть признаны при выполнении следующих условий:

- весь имущественный комплекс либо его автономная часть обладают ликвидностью;
- рассматриваемые активы являются значимой составной частью комплекса, выполняют ключевые функции в его функционировании и не могут быть отделены без нанесения собственнику комплекса несоразмерного ущерба. При этом с правовой точки зрения активы могут рассматриваться как самостоятельные единицы;
- активы работоспособны и не требуют замены или существенного ремонта.

Показатель ликвидности принципиально влияет на выбор подхода к оценке и вида определяемой стоимости. Поэтому степень ликвидности объекта оценки рекомендуется изучить в первую очередь с целью корректной постановки задания на оценку.

В связи с отсутствием, чаще всего, в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов реальным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости это риэлторские компании, применительно к оборудованию – производители либо их представительства или дилеры, а также компании, торгующие б/у оборудования.

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/268.htm>.

В сегменте нежилой недвижимости на ликвидность, прежде всего, влияет местоположение и транспортная доступность. в г. Климовск Московской области. Данная часть города является малопривлекательной для объектов коммерческой недвижимости, престижность района средняя. Ближайшее окружение составляют в основном жилые дома, коммерческие объекты. Подъезд к объектам оценки хороший.

Фактическое использование объектов оценки соответствует их функциональному назначению. Состояние объекта хорошее, объект на момент оценки не эксплуатируется.

Таким образом, объект оценки является ликвидным и удовлетворяет требованиям потенциальных покупателей такого рода недвижимости. Степень ликвидности объекта оценки можно определить, как «средняя», примерный срок реализации 2-4 месяцев.

16. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения¹⁴.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

Применение затратного подхода целесообразно, в основном, для оценки объектов уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом. Затратный подход, по мнению Оценщика, не может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту в связи с тем, что объект оценки не представляет собой отдельно стоящее здание. Определение доли затрат в общей стоимости строительства нежилого здания, приходящейся на оцениваемое помещение, приведет к большой погрешности при вычислениях.

В соответствии с п.24 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. На основании этого Оценщик от затратного подхода отказывается.

17. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод¹⁵.

Существуют два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации, метод дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации основывается на анализе рыночных данных о стоимости недвижимости и чистых доходах, полученных от ее эксплуатации.

Метод дисконтирования основан на оценке текущей стоимости известной (или прогнозируемой) суммы будущего поступления денежных средств.

Оценка стоимости объекта оценки настоящим методом основана на следующем принципе: стоимость непосредственно связана с текущей собственностью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект.

¹⁴ п. 24 ФСО V

¹⁵ п. 11 ФСО V

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

Дисконтированием называется процесс приведения денежных поступлений от инвестиций к их текущей стоимости по определенной ставке.

Первым шагом в данном процессе является определение чистого операционного дохода от оцениваемого имущества. Он определяется как разность между действительным валовым доходом и операционными расходами.

Оценка стоимости недвижимости настоящим подходом основана на следующем принципе: стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей собственностью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект недвижимой собственности.

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

Наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта для получения доходов является сдача его в аренду. При этом доходы, создаваемые недвижимым имуществом, могут поступать в виде:

- дохода от непосредственной деятельности объекта оценки; арендной платы;
- стоимости от перепродажи в конце срока владения.

Метод капитализации доходов.

Метод прямой капитализации основан на том, что стоимость имущества, в которое вложен некоторый капитал, представляет собой оцениваемую в данный момент величину будущей выгоды, т.е. отражает качество и количество дохода, который это имущество в соответствии с ожиданием способно принести на протяжении своего срока службы.

Он представляет собой деление текущего дохода на соответствующую норму прибыли, в результате чего оценивают величину потока дохода. Модель, используемая для оценки на текущий момент дохода, который ожидается в будущем, известна как IRV – формула:

Стоимость = Доход / Коэффициент капитализации,

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где}$$

V – стоимость оцениваемого интереса;

I – доход, приходящийся на оцениваемый интерес;

R – коэффициент капитализации для оцениваемого интереса.

В настоящем Отчете оценка объекта недвижимости осуществлялась методом прямой капитализации.

Алгоритм расчета метода капитализации доходов.

Определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;

Расчет ставки капитализации;

Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Расчет потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S * C_a$$

где S - площадь, сдаваемая в аренду, м²;

C_a - арендная ставка за 1 м².

Договор аренды - основной источник информации о приносящей доход недвижимости.

Аренда - предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование. Право сдачи имущества в аренду принадлежит собственнику данного имущества. Арендодателями могут быть лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Основным нормативным документом, регламентирующим арендные отношения, является Гражданский кодекс РФ (гл. 34).

Величина арендной ставки, как правило, зависит от местоположения объекта, его физического состояния, наличия коммуникаций, срока аренды и т.д.

Арендные ставки бывают:

контрактными (определяемыми договором об аренде);

рыночными (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе).

Контрактная арендная ставка используется для оценки частичных имущественных прав арендодателя.

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку. Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда, по существу, недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец (каков был бы поток доходов, если бы недвижимость была бы сдана в аренду).

www.avito.ru Сдам помещение свободного назначения, 96 м² в Подольске | Аренда коммерческой недвижимости в Подольске | Авито (7274153705)

Сдам помещение свободного назначения, 96 м²

75 000 Р в месяц

История цены

781 Р в месяц за м², всего 15 000 Р

8 958 715-60-66

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Запросить фото/видео?

Самвел Плат (Принимает)

Компания



На Авито с 2017 года

Надежный партнер: Реагентство недвижимости

Посетить профиль продавца

Сопровождение сделок

Подольск-Аренда

www.avito.ru Сдам помещение свободного назначения, 96 м² в Подольске | Аренда коммерческой недвижимости в Подольске | Авито (7274153705)

О помещении

Ввод в эксплуатацию: есть

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 96 м²

Этаж: цокольный

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Мощность электропитания: 20 кВт

Тип аренды: прокат

Арендные каникулы: есть

75 000 Р в месяц

История цены

781 Р в месяц за м², всего 15 000 Р

8 958 715-60-66

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Запросить фото/видео?

Самвел Плат (Принимает)

Компания

На Авито с 2017 года

Надежный партнер: Реагентство недвижимости

Посетить профиль продавца

Сопровождение сделок

Подольск-Аренда

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренция в радиусе до 1 км

Пешеходный трафик

Средний бюджет семьи

Цены аренды и покупки объектов

Земля не в собственности

Автомобильный трафик

Население и виталь в зоне охвата

Все плюсы и минусы почитать

Купить объект за 270 Р

Посмотреть фотографии

Расположение

Московская обл., Подольск, Октябрьская пл., 5

Показать карту

Описание

БЕЗ КОМИССИИ! Сдается помещение свободного назначения площадью 96 кв.м, расположенное в самом сердце микрорайона Климковское, Подольск. Находится в исторически сложившемся районе с развитой инфраструктурой и высоким пешеходным трафиком, что обеспечивает постоянный приток потенциальных клиентов.

Благодаря своему центральному расположению, помещение идеально подходит для различных видов деятельности: ПВЗ (пункт выдачи заказов), магазин, магазин розничной торговли, парикмахерская, салон красоты, шинная мастерская, офис, аптека, медицинский центр и т.д. Универсальность планировки позволит адаптировать пространство под любые индивидуальные потребности.

В помещении светлый приятный интерьер. Все окна заменены на новые ПВХ-стеклопакеты. Так как большая часть окон выходит на улицу, в помещении светло даже без включения электрического света, имеется частый, приличный санузел. Во всем помещении есть вентиляция, централизованное отопление и водоснабжение, городская канализация. Предоставляем мощность электропотребление 20 кВт, есть, также, 180 В. Электро- и водоснабжение оплачиваются по счетчикам.

В помещении есть, также, каверы-сложонки, мебель, стартовая мебельная комплектация, инверторная, электронная, и-6 (бота), и дриввайт интернет.

Последняя фотография с автоскопом предоставлена для примера, чтобы продемонстрировать, как можно использовать помещение на законной стоянке для парковки такси выходящей на улицу.

При необходимости, можем предоставить арендный каникулы. Без комиссии! Прямая аренда от собственника! Предоставить, собственник!

Данный объект можно найти, также, по следующим запросам:

#магазин #склад #пункт_выдачи_заказов #офис #торговля #аппарат #медицинский_центр #парикмахерская #салон_красоты #производство #аптека #стальня

Дтп: 89876741

www.avito.ru Сдам помещение свободного назначения, 96 м² в Подольске | Аренда коммерческой недвижимости в Подольске | Авито (7274153705)

75 000 Р в месяц

История цены

781 Р в месяц за м², всего 15 000 Р

8 958 715-60-66

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Запросить фото/видео?

Самвел Плат (Принимает)

Компания

На Авито с 2017 года

Надежный партнер: Реагентство недвижимости

Посетить профиль продавца

Сопровождение сделок

Подольск-Аренда

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 0274/0109 - 18 января в 10:39 - 864 просмотра (12 страниц)

Посетить профиль

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_96_m_7274153705?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjEJENXR0T0FZTGFDR0NLWHJjIjt92PRdmT8AAAA

Сдам помещение свободного назначения, 361 м²

306 850 Р в месяц

История цены
850 Р в месяц за м², всего 306 850 Р

8 958 715-60-66

Написать сообщение
Отправить фото и видео

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Запрашивать подробности?

Синквант (Леонов, Гринчук)
Компания
На Avito с 2017 года
Набавлен рейтинг: Надежно проверено

Подключитесь к трансляции

Сопровождающий
Полосин Артем

О помещении

Вид: с улицы
Высота потолков: 4 м

О помещении

Вид: с улицы
Структурный вид: есть
Общая площадь: 361 м²
Этаж: I

Высота потолков: 4 м
Страна: офисная
Тип здания: прямая

306 850 Р в месяц

История цены
850 Р в месяц за м², всего 306 850 Р

8 958 715-60-66

Написать сообщение
Отправить фото и видео

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Запрашивать подробности?

Синквант (Леонов, Гринчук)
Компания
На Avito с 2017 года
Набавлен рейтинг: Надежно проверено

Подключитесь к трансляции

Сопровождающий
Полосин Артем

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренция в радиусе 500 м
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Единицы аренды в районе объектов
- Зеркальные точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все планы и планы локаций

Купить объект от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Московская обл., Подольск, мкр-н Климовск, Большойный пр., 3кД

Посмотреть карту

Описание

БЕЗ КОММССИИ! На 1-ом этаже 17-этажного жилого дома сдаётся в аренду помещение свободного назначения общей площадью 360,9 кв. м, расположенное во дворе среди многоквартирных домов в мкр-не Климовск г. о. Подольск. Находится в густонаселённом спальной районе с развитой инфраструктурой и высоким пешеходным трафиком, что обеспечивает постоянный приток потенциальных клиентов. От жд-станции «Гринчо» пешком 15 минут.

Благодаря своему центральному расположению, помещение идеально подходит для различных видов деятельности (75% доход от аренды помещений).

www.avito.ru Сдам помещение свободного назначения, 361 м² в Подольске | Аренда коммерческой недвижимости в Подольске | Авито (7786205710)

расположены в самом сердце микрорайона Климовск г. о. Подольск. Находятся в густонаселенном спальной районе с развитой инфраструктурой и высоким пешеходным трафиком, что обеспечивает постоянный приток потенциальных клиентов. От автостанции «Радина» пешком 15 минут!

Благодаря своему центральному расположению, помещения идеально подходят для различных видов деятельности: ПТЗ (пункт выдачи заказов) для маркетплейсов, магазин розничной торговли, парикмахерская, салон красоты, кабинет мастера, офис, аптека, медицинский центр и т.д. Универсальность помещений позволяет адаптировать пространство под любые индивидуальные потребности.

В помещении сделан качественный дизайнерский ремонт. Все окна заменены на новые ПВХ-стеклопакеты. Большинство комнат оборудовано кондиционерами на улицу. Пол - стелла с паркетом. Высота потолка 3 м. Имеется два участка, прилегающая сакура. Во всем помещении есть энергоснабжение, вентиляция, интернет, централизованное отопление и водоснабжение, городская канализация. Система вентиляции - современная, профессиональная, приточно-вытяжная (бесшумная, в помещении всегда свежий воздух). Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы включены в арендную плату, кроме электроэнергии (оплачивается по счетчику) и уборки помещений.

Возможна посуточная аренда.

Без комиссии! Прямая аренда от собственника! Подтвердите собственника!

Данный объект можно найти, также, по следующим запросам: **спартаинге_**
 Арт. ID25735532

О здании
 Тип здания: **малый дом** Категория по улице: **Городские улицы**

№ 7786205710 - 18 января 2024 - 10 просмотров (10 баллов) Поделиться

306 850 Р в месяц
 История цены
 850 Р в месяц (март), затем 306 850 Р

8 958 715-60-86

Написать сообщение
 Отправить заявку 10 минут

Спросите у арендодателя
 Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
 Сколько можно посмотреть?
 В аренду можно рассмотреть?

Свяжитесь с Продавцом
 Компания
 Не Авито с 2017 года
 Написать продавцу Рецензия/отзыв
 Подключитесь к Продавцу
 Сделайте заявку
 Позвоните Армену

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_361_m_7786205710?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYm9uW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjEiJQkVnSTVmQUVNM2tYNVJFj9S4pfzj8AAAA

realty.klimovsk.com Сдать офис: 45,5 м², Зеленоград, 11, Подольск, Московская область, пер. Климовский, Подольск - база ЦИАН Собственников 202313703

Объявление от 29 мая 2024 204 просмотра 107 в избранном

Сдается офис (В) в бизнес-центре «Климовск»

Московская область, Подольск, пер. Климовский, Зеленоград, 11, 19 кв.10
 29 км от МКАД 19 км от МКАД 22 км от МКАД
 10 Подольск 11 мин 32 Зеленоград 11 мин 33 Октябрьское 11 мин

7 фото

45,5 м² 4 из 4 Свободно

59 150 Р/мес.

Создать объявление
 Предложить свою цену
 (Ваша цена: 57 300 Р)

Цена за м²: 1300 Р/м²
 Налог: НДС включен: 10 665 Р
 Комиссия: 400 Р
 Коммунальные платежи: включены
 Эксплуатационные расходы: включены

+7 989 203-48-82
 +7 915 386-87-98

Помощь только для заявок, обработка не робит
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Идентификационный номер продавца
 ID 19691649

ИЖ «Радина Передельная»
 Коммуна от 17,2 млн р., 100 м дождь
 Новостройка

podolsk.cian.ru Свободно: 45.5 м² Цена: 4 м е 4 Свободно

59 150 Р/мес.

Спросите у арендодателя цену

Подать заявку на аренду

История цен: 5,7 200 Р

Цена за метр: 13 000 Р в год

Налог: НДС включен: 10 888 Р

Классификация: нег

Классификация по типу: аренда

Классификация по району: аренда

+7 989 203-48-82
+7 915 386-87-98

Позвоните арендодателю, сообщите ID АИД

Если хотите оставить заявку, нажмите на ID

Написать

История просмотров

ID 19691649

История просмотров

ЖК «Радуга Передельно»
Копейки от 17,2 млн р. 169 м. дом
Новостройка

Отзыв о сайте

<https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/262533708/?mlSearchSessionGuid=7f0df1c68356e878408f89ad077d2a47>

www.avito.ru Свободно: назначение в Подольске | Аренда коммерческой недвижимости в Подольске | АИД: 7749103751

Свободного назначения

Видео: 45.5 м² | Страница: 4 м е 4 | Заявка: 4 | Ссылка на предложение

72 000 Р в месяц

История цен: 1 000 Р в месяц за м², цена: 72 000 Р

0 966 222-66-66

Написать объявление
Объявление: 72 000 Р в месяц

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Видео

Комплекс
На Авито с 2016 года

Зарегистрируйтесь

Попросить на правах

О помещении

Вход с улицы

Общая площадь: 70 м²

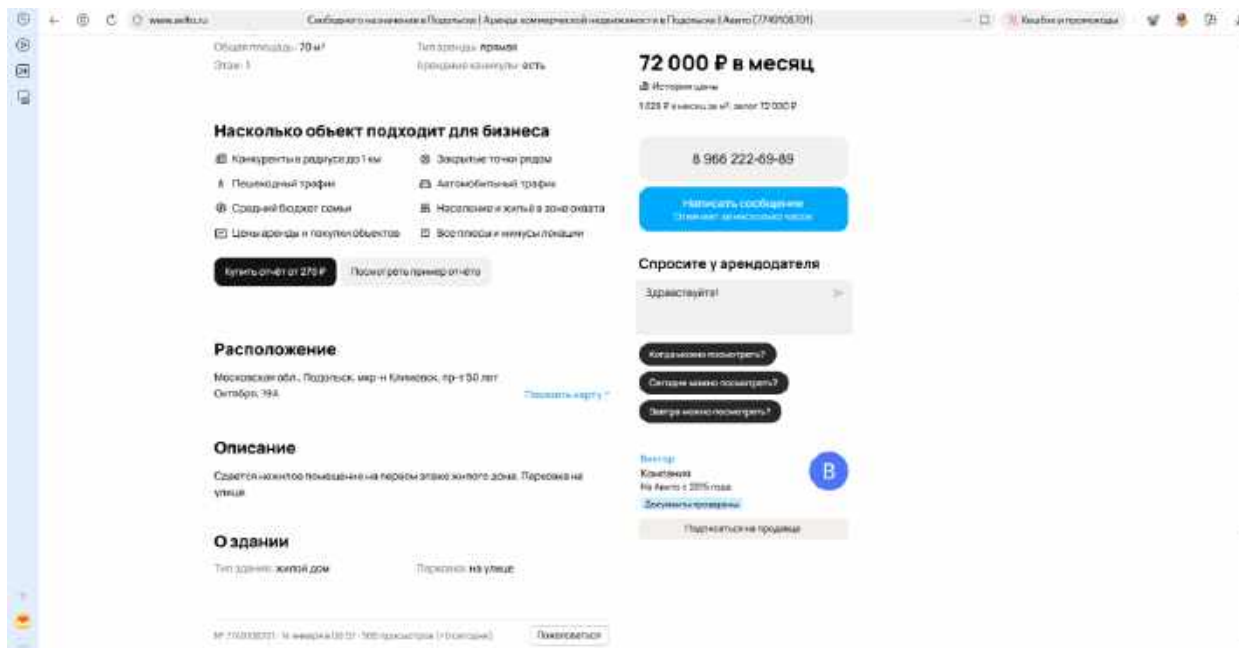
Этаж: 1

Отделка: чистовая

Тип здания: приват

Арендная валюта: рубль

Насколько объект подходит для бизнеса



https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7749108701?ontext=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5JltiOjA7czoXOiJ4JltzOjE2OiJJQkVnSTVmQUVNM2tYNVJFJt9S4pzfj8AAAA

Корректировка на уторговывание.

Возможность торга (обоснование корректировка на торг) - поправка отражает величину разницы между ценой предложения и ценой фактической сделки, установившейся в ходе торгов между продавцом и покупателем. При определении стоимости 1 кв.м. учитывалась скидка на уторговывание. Поправка на торг для объекта составляет -8,6%. Корректировка производилась при помощи «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 432. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,3%	9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	8,4%	9,7%
3. Объекты свободного назначения	9,1%	8,2%	10,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,9%	10,3%	11,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,3%	6,4%	8,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,8%	9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,6%	7,7%	9,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,5%	10,8%

Дата продажи/предложения.

В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. Ввиду того, что объекты-аналоги выставлялись на аренду в 2025-2026 г., оценщик счел нецелесообразным применять в расчетах поправку на дату аренды, так как срок экспозиции данных объектов более 6 месяцев. В данном отчете корректировка не применяется.

Местоположение.

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости объекта.

Размер корректировки был рассчитан на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 67. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,82	0,81	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,79
Окраины городов, промзоны	0,65	0,63	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,76	0,80
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88	0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,81	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,79
Окраины городов, промзоны	0,65	0,63	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,76	0,80

Таблица 69. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Удельная цена	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1,11	1,21	1,30	1,55	1,29
	II	0,90	1,00	1,09	1,17	1,39	1,15
	III	0,82	0,92	1,00	1,07	1,27	1,06
	IV	0,77	0,86	0,93	1,00	1,19	0,99
	V	0,65	0,72	0,79	0,84	1,00	0,83
	VI	0,78	0,87	0,94	1,01	1,20	1,00

Таблица 70. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1,11	1,21	1,29	1,53	1,28
	II	0,90	1,00	1,09	1,17	1,38	1,16
	III	0,83	0,91	1,00	1,07	1,27	1,06
	IV	0,77	0,86	0,94	1,00	1,18	0,99
	V	0,65	0,72	0,79	0,84	1,00	0,84
	VI	0,78	0,86	0,94	1,01	1,20	1,00

Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковое местоположение.

Корректировка на площадь здания (помещения)

Одним из основных ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что объекты меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Также следует отметить, что на дату проведения услуг по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб.

В связи с тем, что площадь ОКСа нуждается в корректировке, оценщиком была введена поправочная корректировка, обусловленная тем, что большие по размеру ОКСа стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Размер корректировки был рассчитан на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 217. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,14	1,19	1,29	1,38
	от 100 до 200	0,88	1,00	1,05	1,13	1,21
	от 200 до 400	0,84	0,95	1,00	1,08	1,15
	от 400 до 1000	0,78	0,88	0,93	1,00	1,07
	от 1000	0,73	0,83	0,87	0,94	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от площади, доверительный интервал

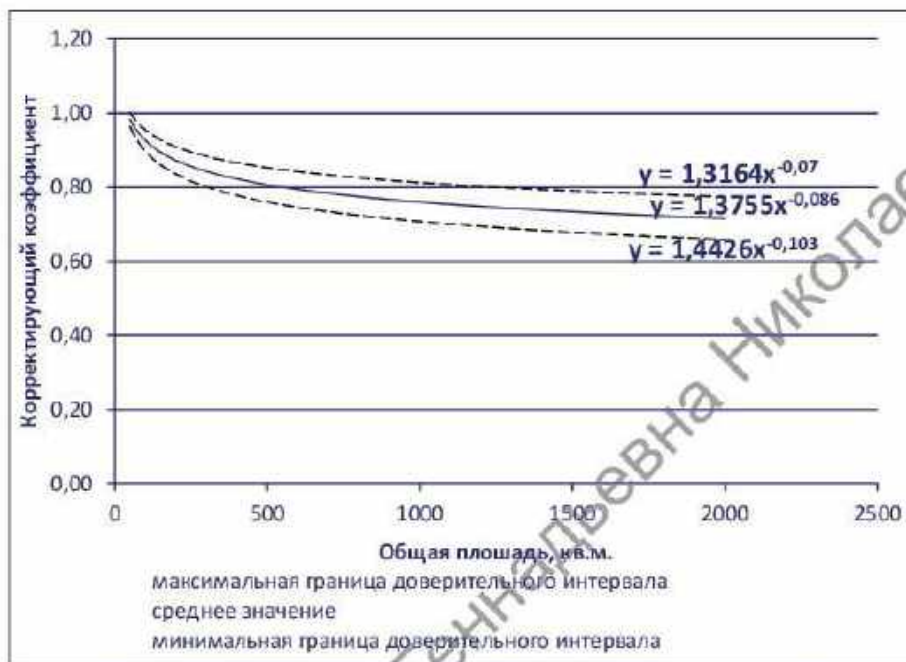


Рис. 122. Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Доверительный интервал.

Зависимость цены на здание от размера

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,3755 \times S^{-0,086}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_s = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100 \% , \text{ где:}$$

K_s – размер корректировки на площадь объекта;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости объекта на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости объекта на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет корректировки на площадь представлен ниже.

Таблица 17.1

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м.	160,5	96,0	361,0	45,5	70,0
Корректировка		-4,32%	+7,22%	-10,27%	-6,89%

Корректировка на состояние объекта

Размер корректировки был рассчитан на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 345. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,79	0,77	0,80
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,61	0,58	0,64
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,79	0,82
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,62	0,59	0,65

Таблица 17.2

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на состояние отделки

Корректировка учитывает различие в физическом состоянии отделочных работ объекта оценки и аналогов.

Размер корректировки был рассчитан на «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 385. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,13	1,25	1,48
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,10	1,31
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,80	0,91	1,00	1,18
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,68	0,77	0,84	1,00

Таблица 17.3

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние	требуется косметический ремонт	отделка стандарт	отделка стандарт	отделка стандарт	требуется косметический ремонт
Корректировка		-9,0%	-9,0%	-9,0%	0,0%

Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)

Корректировка показывает, что отдельно стоящее здание с земельным участком стоит дороже встроенного помещения. Размер корректировки был рассчитан на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 220. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,93

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 17.4

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип объекта	здание	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка		+9,0%	+9,0%	+9,0%	+9,0%

Расположение относительно красной линии

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор. Корректировка представлена в «Справочнике оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 89. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,89	0,85	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,88	0,86	0,91

Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,15
	внутри квартала	0,87	1,00

Таблица 110. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,16
	внутри квартала	0,86	1,00

Таблица 17.5

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	вдоль красной линии	внутри квартала
Корректировка		0,00%	0,00%	-14,00%	0,00%

Корректировка на этаж

Первые этажи торговых и офисных объектов всегда более доходоприносящие и соответственно наиболее дорогие, чем второй, третий и последующие этажи.

Корректировка представлена в «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/подвал	0,78	0,81	1,00

Таблица 245. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,22
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,15
	цоколь/подвал	0,82	0,87	1,00

Расчет корректировки представлен ниже.

Таблица 17.6

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж	1 этаж	цокольный этаж	1 этаж	4 этаж	1 этаж
Корректировка		+22,00%	0,00%	+6,00%	0,00%

Определение применяемой ставки арендной платы произведено оценщиком с помощью методов сравнительного подхода. Ниже представлена таблица корректировок арендных ставок аналогичных по своим характеристикам объектов недвижимости.

Таблица 17.7

Элементы сравнения	Единица измерения		Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи объекта	руб.		75 000,0	306 850,0	59 150,0	72 000,0
Общая площадь	м ²	160,5	96,0	361,0	45,5	70,0
Единицы сравнения						
1. Цена за един. общей площади	руб./м ²		781,3	850,0	1 300,0	1 028,6
Корректировки						
Цена за един. общей площади	руб./м ²		781	850	1 300	1 029
Право собственности		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	руб./м ²					

Элементы сравнения	Единица измерения		Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Скорректированная цена	руб./м ²		781,3	850,0	1 300,0	1 028,6
Условия финансирования			аналогичные	аналогичные	аналогичные	аналогичные
Корректировка	руб./м ²		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		781,3	850,0	1 300,0	1 028,6
Условия продажи			рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		781,3	850,0	1 300,0	1 028,6
Условия рынка (время продажи)	мес.		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		781,3	850,0	1 300,0	1 028,6
Торг	мес.		возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка	%		-8,6	-8,6	-8,6	-8,6
Скорректированная цена	руб./м ²		714,1	776,9	1 188,2	940,1
Местоположение		Московская область, г Климовск, ул Заводская, д 8-А	Московская обл., Подольск, Октябрьская пл., 5	Московская обл., Подольск, мкр-н Климовск, Больничный пр., 2к2	Московская область, Подольск, мкр. Климовск, ул. Западная, 11	Московская обл., Подольск, мкр-н Климовск, пр-т 50 лет Октября, 19А
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		714,1	776,9	1 188,2	940,1
Тип объекта		здание	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка	%		9,0	9,0	9,0	9,0
Скорректированная цена	руб./м ²		778,3	846,8	1 295,1	1 024,7
Состояние		требует косметического ремонта	отделка стандарт	отделка стандарт	отделка стандарт	требует косметического ремонта
Корректировка	%		-9,0	-9,0	-9,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		708,3	770,6	1 178,6	1 024,7
Площадь, кв.м.		160,5	96,0	361,0	45,5	70,0
Корректировка	%		-4,32	7,22	-10,27	-6,89
Скорректированная цена	руб./м ²		677,7	826,2	1 057,5	954,1
Расположение относительно красной линии		внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	вдоль красной линии	внутри квартала
Корректировка	%		0,00	0,00	-14,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		677,7	826,2	909,5	954,1
Этаж		1 этаж	цокольный этаж	1 этаж	4 этаж	1 этаж
Корректировка	%		22,00	0,00	6,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		826,8	826,2	964,0	954,1
Скорректированная цена	руб./м ²		826,8	826,2	964,0	954,1
Для выводов:						
Общая чистая коррекция	руб./м ²		45,5	23,8	336,0	74,5
в % от цены продажи	%		5,8	2,8	25,8	7,2
Общая валовая коррекция	руб./м ²		381,2	274,9	659,0	243,7
в % от цены продажи	%		48,8	32,3	50,7	23,7
Весовой коэффициент			0,2287	0,2640	0,2247	0,2826
Стоимость объекта оценки, руб.		893,46				

На основании анализа ставок арендной платы, с учетом месторасположения и технического состояния оцениваемого объекта, оценщик пришел к выводу, что для нежилого помещения арендная плата составила на дату оценки: 893,46 руб. за 1 квадратный метр в месяц.

Арендопригодная площадь составляет: 160,5 кв.м.

Расчет действительного валового дохода

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$ДВД = ПВД - Потери + Прочие \text{ доходы.}$

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. В отсутствие таковой, для определения коэффициента недозагрузки (недоиспользования) оценщик, прежде всего, анализирует ретроспективную и текущую информацию по оцениваемому объекту, т.е. существующие арендные договора по срокам действия, частоту их перезаключения, величину периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего (период, в течение которого единицы объекта недвижимости свободны) и на этой основе рассчитывает коэффициент недоиспользования (К_{нд}) объекта недвижимости:

$К_{нд} = Дп \times Тс$

На,

где Дп - доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года перезаключаются договора;

Тс - средний период в течение, которого единица объекта недвижимости свободна;

На- число арендных периодов в году.

Определение коэффициента недоиспользования осуществляется на базе ретроспективной и текущей информации, следовательно, для расчета, предполагаемого ДВД полученный коэффициент должен быть скорректирован с учетом возможной загрузки площадей в будущем, которая зависит от следующих факторов:

общеэкономической ситуации;

перспектив развития региона;

стадии цикла рынка недвижимости;

соотношения спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости.

Процент недозагрузки, для оцениваемого объекта определялся с использованием справочных данных ниже в таблице (Величина потерь определена в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости -2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Автор: Лейфер Л.А.), что составляет

14,3% (стр. 36, таб. 4).

Таблица 4. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	10,8%	10,1% - 11,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,3%	11,6% - 16,9%
3. Объекты свободного назначения	14,3%	11,8% - 16,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,6%	12,9% - 18,2%

Помимо потерь от недоиспользования и при сборе арендных платежей необходимо учесть прочие доходы, которые можно увязать с нормальным использованием данного объекта недвижимости в целях обслуживания, в частности, арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки и т.д.), и не включаемые в арендную плату. В случае с оцениваемым объектом получения прочих доходов не прогнозируется.

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) - действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

условно-постоянные;

условно-переменные;

расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

налог на имущество;

страховые взносы (платежи по страхованию имущества);

расходы по обеспечению безопасности;

заработная плата обслуживающего персонала плюс налоги на нее.

расходы на управление.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

коммунальные;

на содержание территории;

на текущие ремонтные работы;

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашива-

ющихся элементов конструкции (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые, на счете средства. Если не учесть резерва на замещение, то чистый операционный доход будет завышенным.

В случаях, когда недвижимость приобретается с привлечением заемных средств, оценщик в расчетах использует такой уровень доходов как денежные поступления до уплаты налогов.

Денежные поступления до уплаты налогов равны чистому операционному годовому доходу за вычетом ежегодных затрат по обслуживанию долга, т.е. отражают денежные поступления, которые владелец недвижимости ежегодно получает от ее эксплуатации.

Операционные расходы, для оцениваемого объекта с использованием справочных данных ниже в таблице (данные взяты из «Справочника оценщика недвижимости-2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024 год, из-во «ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»).

Таблица 6. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,5%	5,7%	7,3%
Водоснабжение и канализация	2,8%	2,1%	3,4%
Отопление	5,0%	4,2%	5,8%
Итого коммунальные платежи	14,3%	12,0%	16,5%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,1%	2,3%	3,9%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,4%
Охрана и обеспечение безопасности	2,5%	2,1%	2,9%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,3%	3,1%
Содержание территории и вывоз мусора	1,9%	1,5%	2,3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,3%	2,5%	4,1%
Итого эксплуатационные платежи	15,6%	12,4%	18,8%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,6%	8,2%	11,0%

Процент операционных расходов для оцениваемого объекта составит 15,6% (Так как рассчитанная арендная ставка не включала коммунальные платежи).

ЧОД = ДВД - Операционные расходы

Расчет денежного потока от эксплуатации объекта недвижимости приведен ниже.

Расчет чистого операционного дохода

Таблица 17.8

Показатель	Ед. изм.	Значение
Общая площадь	кв.м.	160,50
Арендная ставка	руб/кв.м/год	10721,51
Потенциальный валовой доход	Руб.	1 720 802
Недозагрузка	%	14,30%
Потери от недозагрузки	Руб.	246 075
Действительный валовой доход	Руб.	1 474 728
Операционные расходы	%	15,60%
Операционные расходы	Руб.	268 445
Чистый операционный доход	Руб.	1 206 283

Расчет ставки капитализации

Коэффициент капитализации для оцениваемого объекта оценивается равной текущей доходности (данные взяты из «Справочником оценщика недвижимости -2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Автор: Лейфер Л.А

Таблица 28. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,3%	8,6%	10,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,8%	9,2%	10,5%
3. Объекты свободного назначения	10,1%	9,5%	10,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,8%	11,7%

Коэффициент капитализации для оцениваемого объекта составит: 10,1%

Расчёт стоимости оцениваемого объекта при помощи метода капитализации дохода

Таблица 17.9

Наименование	Чистый операционный доход, руб.	Коэффициент капитализации	Стоимость ЕОН, полученная в рамках доходного подхода, руб.
Объект оценки	1 206 283	10,1%	10 581 426

Полученные значения сведем в таблицу 17.10.

Таблица 17.10

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.
1	Здание - контора ОКСа, назначение: нежилое, площадь: 160,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1	50:56:0030401:775	10581426
	ИТОГО:		10 581 426

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, г Климовск, ул Заводская, д 8-А, принадлежащего АО «Мехта», полученная по доходному подходу на дату оценки 26 января 2026 года округленно составляет:

10 581 426 (Десять миллионов пятьсот восемьдесят одна тысяча четыреста двадцать шесть) рублей.

18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения¹⁶.

Сравнительный подход – это подход оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. В основу подхода сравнительных продаж положен анализ и обработка рыночных данных. Он использует информацию о недавних продажах объектов с тем, чтобы выработать логическое заключение относительно оцениваемой собственности. Подход сравнительного анализа предусматривает следующие шаги:

- анализ конъюнктуры рынка путем сбора информации по заключенным сделкам и предлагаемым на продажу объектам схожим с оцениваемым;
- выбор параметров сравнения, оцениваемого и сравнимых объектов;
- внесение поправок к ценам продаж-предложений сравнимых объектов;
- итоговая оценка стоимости объекта на основе скорректированных цен продаж-предложений сравнимых объектов.

Подход базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью, наиболее распространен и станет пользоваться спросом товар с наименьшей ценой.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с другими объектами, которые были проданы. Рыночная стоимость объекта определяется минимальной ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Подход сравнения продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такие объекты на рынке продаж отсутствуют, подход сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования.

¹⁶ п. 4 ФСО V

Оценщик проанализировал предложения объектов недвижимости и выбрал следующие объекты-аналоги, наиболее подходящие к объектам оценки по назначению, конструктивным элементам, году ввода в эксплуатацию.

Оценщик при расчете и внесении поправок, обычно процентных, пользуется экспертным методом, основу которого составляет субъективное мнение оценщика о том, на сколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Первая корректировка учитывает различие в правах собственности для объекта оценки и объекта сравнения, правовой статус одинаков по сравниваемым объектам и соответствует оцениваемому объекту. Корректировка цен продаж отсутствует.

Вторая корректировка отражает условия финансирования объекта оценки, так как оценщик рассматривает типичные условия финансового расчета приобретения объектов, то корректировка также отсутствует.

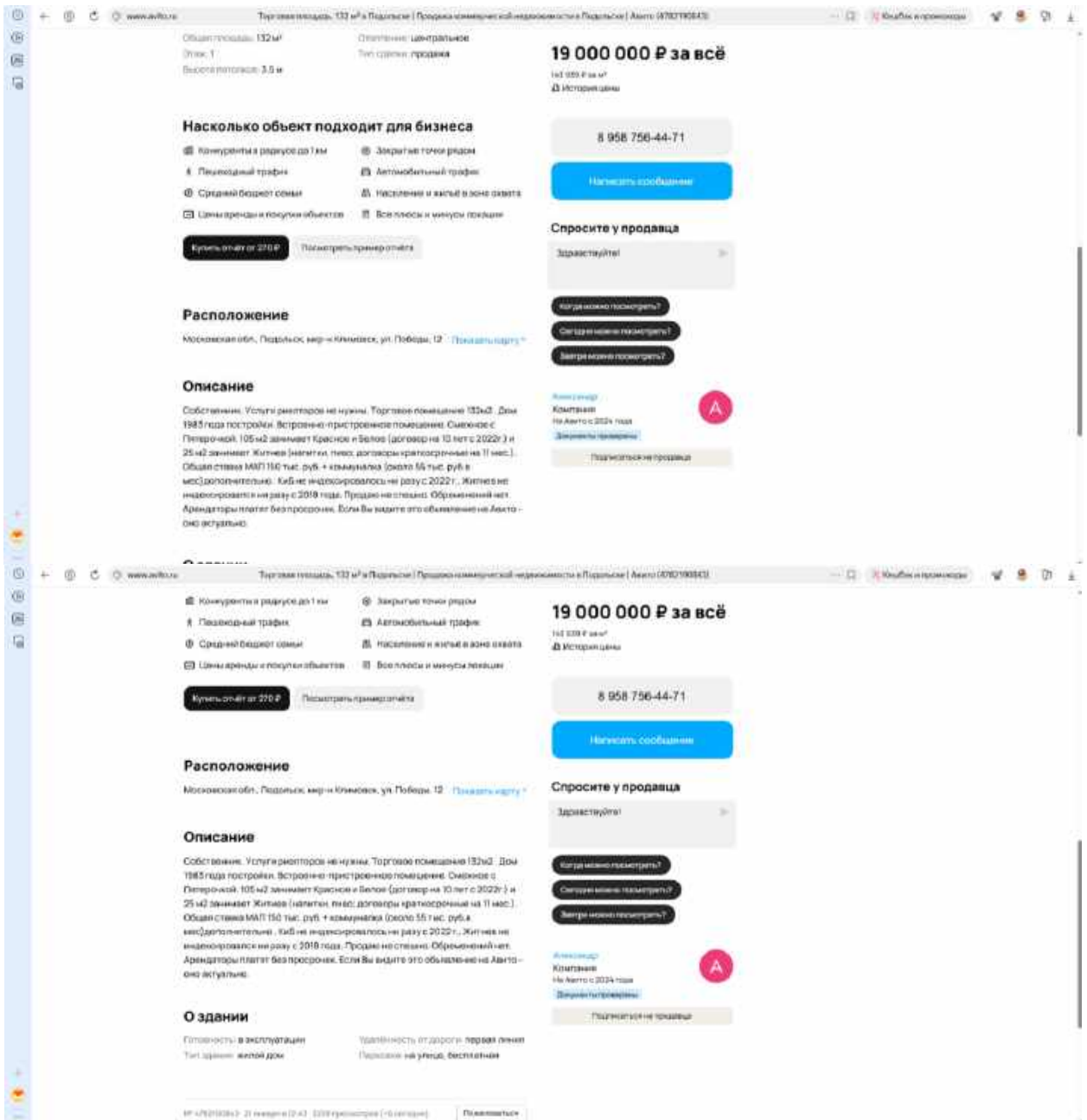
По условиям продажи корректировка отсутствует, так как отклонений от чистоты сделок по всем сравнимым объектам нет.

Корректировка на дату продажи прогнозируется по росту цен, изменения наблюдались незначительные, на них были приняты корректировки.

Поправки вносим на местоположение и техническое состояние зданий. При этом, если аналог лучше оцениваемого объекта, тогда цена аналога уменьшается, если же аналог хуже оцениваемого объекта, то цена аналога вырастает. Расчеты выполнены в табличной форме.

Здание - контора ОКСа, назначение: нежилое, площадь: 160,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1

The screenshot shows a real estate listing on a website. The main title is "Торговая площадь, 132 м²" (Commercial area, 132 m²). The price is listed as "19 000 000 Р за всё" (19,000,000 R for everything). The listing includes a large photo of a multi-story building with a glass facade and a sign. Below the main photo are several smaller thumbnail images. To the right of the main photo, there is a contact number "8 958 756-44-71" and a blue button labeled "Написать объявлению" (Write to the advertisement). Below this, there is a section "Спросите у продавца" (Ask the seller) with a dropdown menu showing "Здравствуйте!". There are also three buttons: "Хотели бы посмотреть?", "Скажите, можно ли посмотреть?", and "Вопросы можно посмотреть?". At the bottom, there is a section "О помещении" (About the premises) with details: "Вход с улицы" (Entrance from the street), "Отдельный вход: есть" (Separate entrance: yes), "Общая площадь: 132 м²" (Total area: 132 m²), "Этаж: 1" (Floor: 1), "Состояние: отличное" (Condition: excellent), "Мощность электросети: 20 кВт" (Power capacity: 20 kW), "Отопление: центральное" (Heating: central), and "Тип сделки: продажа" (Deal type: sale). The listing is attributed to "Александр Ковалев" (Alexander Kovalov), a real estate agent, with a "На фото с 2024 года" (Photo from 2024) note and a "Документы готовы" (Documents ready) status. A "Подписаться на продавца" (Subscribe to the seller) button is also present.



https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_132_m_4782190843?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OjIzZjMyY2V2eFA1S292OjQ4Ijt95yE-wz8AAAA

Помещение с арендаторами окупаемость 8,5 лет

17 690 000 Р за всё

102 940 Р за м²

8 968 211-48-63

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?


Скажите, можно посмотреть?

Вчера можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо

Документы проверены

Подписаться на продавца



О помещении

Минимальный платеж: 17 690 000 Р

Срок окупаемости: 8,5 лет в месяц

Арендатор: сервис для населения

Высота потолков: 3,5 м

Страна: Частное

Мощность электросети: 20 кВт

Помещение с арендаторами окупаемость 8,5 лет в Подольске | Продажа коммерческой недвижимости в Подольске | Авито (7033453163)

17 690 000 Р за всё

102 940 Р за м²

8 968 211-48-63

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Скажите, можно посмотреть?

Вчера можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо

Документы проверены

Подписаться на продавца

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренция в радиусе до 1 км

Пешеходный трафик

Средний бюджет семьи

Цены аренды и покупки объектов

Зеркальные торговые ряды

Автомобильный трафик

Население и жители в зоне охвата

Все планы и документы готовы

Купить объект от 270 000 Р

Посмотреть пример объекта

Расположение

Московская обл., Подольск, мкр-н Климовск, Больничный пр., 2к1

Показать карту

Описание

Отличное предложение! Самые низкие цены за м2 за коммерческое помещение с арендаторами! МАП 171 тр в месяц, окупаемость 8,5 лет

Адрес по адресу: Подольск, мкр. Климовск, проезд Больничный, д. 2к1, 1 этаж домов. Площадь 172 м2

Помещение располагается на 1 этаже, кабинетов планировка, отдельный вход с улицы, доступ в помещение 24/7. Высота потолка 3,5 м, 2 ступ. зона по фасаду. Электрическая мощность 20 кВт. Парковка перед входом. Место для размещения рекламы.

Помещение располагается в новом жилом комплексе. Напротив помещения вход в Центральную районную больницу Климовск. Помещение в окружении сетевых арендаторов: пункты выдачи Яндекс Market, Ozon, Wildberries, алкока.

Арендаторы: помещение полностью сдано в аренду, МАП 171 тр. Скупаемость 8,5 лет.

Стоимость 17 690 000 руб. без комиссии.

Помещение с арендаторами окупаемость 8,5 лет в Подольске | Продажа коммерческой недвижимости в Подольске | Авито (7033453163)

17 690 000 Р за всё

102 940 Р за м²

8 968 211-48-63

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Скажите, можно посмотреть?

Вчера можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо

Документы проверены

Подписаться на продавца

Расположение

Московская обл., Подольск, мкр-н Климовск, Больничный пр., 2к1

Показать карту

Описание

Отличное предложение! Самые низкие цены за м2 за коммерческое помещение с арендаторами! МАП 171 тр в месяц, окупаемость 8,5 лет

Адрес по адресу: Подольск, мкр. Климовск, проезд Больничный, д. 2к1, 1 этаж домов. Площадь 172 м2

Помещение располагается на 1 этаже, кабинетов планировка, отдельный вход с улицы, доступ в помещение 24/7. Высота потолка 3,5 м, 2 ступ. зона по фасаду. Электрическая мощность 20 кВт. Парковка перед входом. Место для размещения рекламы.

Помещение располагается в новом жилом комплексе. Напротив помещения вход в Центральную районную больницу Климовск. Помещение в окружении сетевых арендаторов: пункты выдачи Яндекс Market, Ozon, Wildberries, алкока.

Арендаторы: помещение полностью сдано в аренду, МАП 171 тр. Скупаемость 8,5 лет.

Стоимость 17 690 000 руб. без комиссии.

О здании

Планировка: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

Удаленность от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

МФ 7033453163 | 18 января в 12:27 | 1771 просмотров (18 человек) | Показать все

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_arendatorami_okupaemost_85 лет_7633453163?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjEzZjMyY2V2eFA1S292QlQ4Ijt95yE-wz8AAAA

Продам помещение свободного назначения, 74.4 м²

9 800 000 Р за всё
131 729 Р за м²
История цены

8 936 560-59-28

Написать сообщение
Создать объявление

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно заплатить?

Взять и так же посмотреть?

Помещение в продаже

Создать объявление

Компания
На Avito с 2019 года

Наиболее популярно: **Ремонт и отделка**

Есть бизнес-объекты в Москве

Диагностика не требуется

Диагностика не требуется

О помещении

Вид: улица
Общая площадь: 74,4 м²
Этаж: 1

Отделка: без отделки
Тип сделки: **продажа**

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкретно в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды в соседних объектах
- Зарядки точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и котлы в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить объект от 210 Р

Посмотреть примеров

Расположение

Московский обл., Подольск, мкр-н Климовск, Сажинская ул., 12

Показать карту

Описание

Продать: 74,4 метра!
Для входа.

Насколько помещение свободного назначения в городе Климовск, на улице Сажинская, 12.

С площадью в 74,4 кв.м и потолками высотой 2,79 м.

Удобная планировка позволит вам максимально эффективно использовать каждый квадратный метр, а вход со двора обеспечит удобства для ваших клиентов и сотрудников. Расположено в развитом жилом районе с высокой проходимостью гарантирует высокий поток потенциальных клиентов, а наличие наземных парковочных мест - удобства для ваших посетителей. В помещении уже проведены все необходимые коммуникации: водо-отведение, центральное отопление, канализация, кондиционирование, вентиляция.

Продам помещение свободного назначения, 74,4 м² в Подольске | Продажа коммерческой недвижимости в Подольске | Авито (7478029277)

Расположение
 Московский обл., Подольск, мкр «Климово, Советский ул., 12 [Посмотреть карту](#)

Описание
 Площадь - 74,4 метра! Два входа.
 Новое помещение свободного назначения в городе Климово, на улице Советской, 12.
 С площадью в 74,4 кв.м и потолками высотой 2,78 м, удачные планировка позволят вам максимально эффективно использовать каждый квадратный метр, а вход со двора обеспечит удобство для ваших клиентов и сотрудников. Расположение в развитом котловане с плотной проходимость гарантирует высокий поток потенциальных клиентов, а наличие наземных парковочных мест - удобства для ваших посетителей. В помещении уже проведены все необходимые коммуникации: водоснабжение, центральное отопление, канализация, кондиционирование, вентиляция, интернет. Если планируете это прекрасное место под архаичный бизнес, который будет приносить стабильный доход. Мы гарантируем чистоту и быстрый выход на сделку!

Код пользователя: 161813
 Номер в базе: 8303796

О здании
 Тип здания: жилой дом Парковка: на улице

№ 19/03/20217, 161813/03-40 - 017 просмотров (14 загрузка) [Получившая](#)

9 800 000 Р за всё
 117 725 Р за м²
 История цены

8 936 560-59-28

[Написать сообщение](#)
 Отправить в личные сообщения

Спросите у продавца
 Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)
[Сегодня можно посмотреть?](#)
[Завтра можно посмотреть?](#)



Эрика Гурьева
 Комиссия
 На Авито с 2018 года
 Индивидуальный подход Работает с продавцами
 Есть бизнес сообщества: Москва

[Подписаться на продавца](#)
 Контактные данные
 Динара Сабинаевна Биниславич

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_74.4_m_7478029277?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7c3oxOiJ4JjtzOjE2OiIzZjMyY2V2eFA1S292QlQ4Jjt95yE-wz8AAAA

Продам помещение свободного назначения, 141 м² в Подольске | Продажа коммерческой недвижимости в Подольске | Авито (4087616253)

Продам помещение свободного назначения, 141 м²
[Просмотреть](#) [Сравнить](#) [Заметка](#) [Скачать презентацию](#)

20 000 000 Р за всё
 142 582 Р за м²
 История цены

8 936 561-66-07

[Написать сообщение](#)
 Отправить в личные сообщения

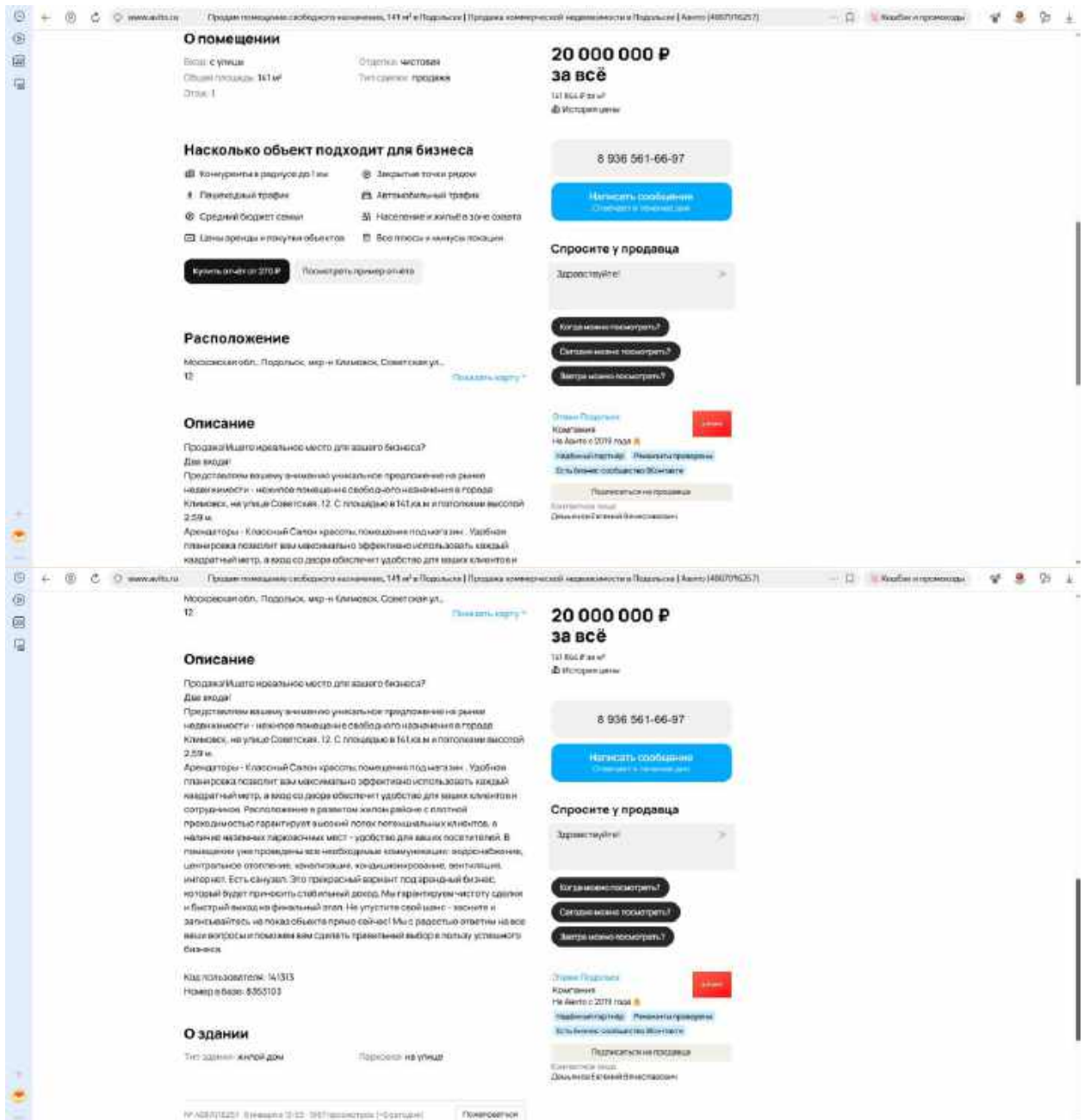
Спросите у продавца
 Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)
[Сегодня можно посмотреть?](#)
[Завтра можно посмотреть?](#)

Эрика Гурьева
 Комиссия
 На Авито с 2018 года
 Индивидуальный подход Работает с продавцами
 Есть бизнес сообщества: Москва

[Подписаться на продавца](#)
 Контактные данные
 Динара Сабинаевна Биниславич

О помещении
 Пол: и ламинат Потолок: штукатурка



https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_141_m_4087016257?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4JltzOjE2OiIzZjMyY2V2eFA1S292QlQ4Jt95yE-wz8AAAA

Условия финансирования - расчет корректировки зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются. В данном случае условия финансирования по объектам-аналогам рыночные, корректировка не вводится.

Условия продажи - поправка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если объект реализуется в срочном порядке или между участниками существует деловая и финансовая договоренность и пр. С другой стороны, цена может быть выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность для него имеет особый престиж.

Корректировка на фактор времени продажи

В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. Ввиду того, что объекты-аналоги выставались на продажу в 2026 г., оценщик счел нецелесообразным применять в расчетах поправку на дату продажи, так как срок экспозиции аналогичных объектов обычно составляет от 6 месяцев. В данном отчете корректировка не применяется.

Вид права. В настоящем Отчете определяется стоимость права собственности. Вид права на все аналоги - собственность, корректировок не требуется.

Использование - объекты - аналоги могут использоваться в соответствии с НЭИ оцениваемых объектов, корректировка не требуется.

Возможность торга (обоснование корректировка на торг) - поправка отражает величину разницы между ценой предложения и ценой фактической сделки, установившейся в ходе торгов между продавцом и покупателем. При определении стоимости 1 кв.м. учитывалась скидка на уторговывание. Поправка на торг для объекта составляет -9,1%. Корректировка производилась при помощи «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 432. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,3%	9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	8,4%	9,7%
3. Объекты свободного назначения	9,1%	8,2%	10,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,9%	10,3%	11,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,3%	6,4%	8,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,8%	9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,6%	7,7%	9,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,5%	10,8%

Корректировка на местоположение.

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости объекта.

Размер корректировки был рассчитан на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 67. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,82	0,81	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,79
Окраины городов, промзоны	0,65	0,63	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,76	0,80
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88	0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,81	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,79
Окраины городов, промзоны	0,65	0,63	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,76	0,80

Таблица 69. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Удельная цена	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1,11	1,21	1,30	1,55	1,29
	II	0,90	1,00	1,09	1,17	1,39	1,15
	III	0,82	0,92	1,00	1,07	1,27	1,06
	IV	0,77	0,86	0,93	1,00	1,19	0,99
	V	0,65	0,72	0,79	0,84	1,00	0,83
	VI	0,78	0,87	0,94	1,01	1,20	1,00

Таблица 70. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1,11	1,21	1,29	1,53	1,28
	II	0,90	1,00	1,09	1,17	1,38	1,16
	III	0,83	0,91	1,00	1,07	1,27	1,06
	IV	0,77	0,86	0,94	1,00	1,18	0,99
	V	0,65	0,72	0,79	0,84	1,00	0,84
	VI	0,78	0,86	0,94	1,01	1,20	1,00

Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковое местоположение.

Корректировка на площадь здания (помещения)

Одним из основных ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что объекты меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Также следует отметить, что на дату проведения услуг по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб.

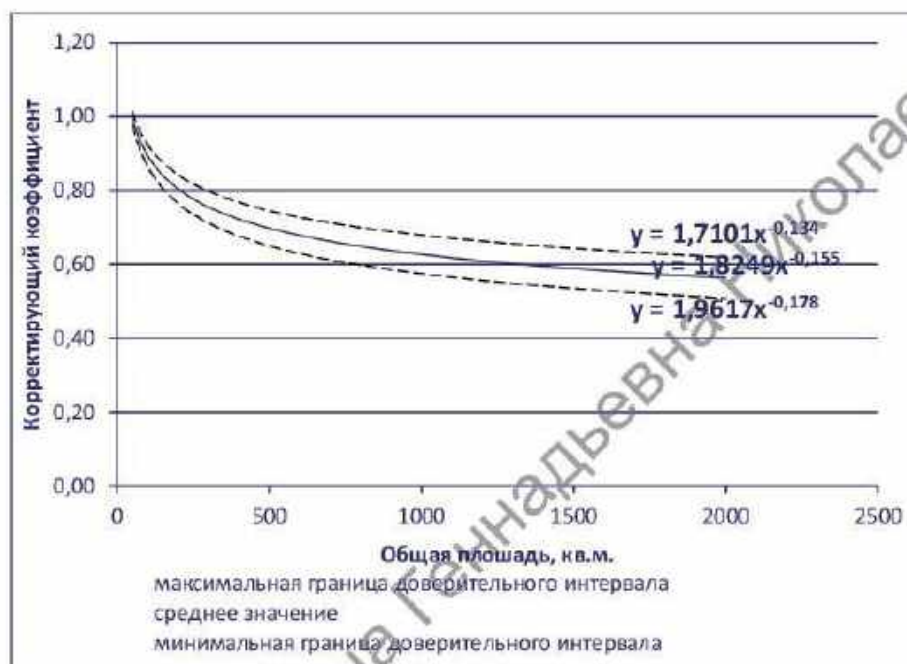
В связи с тем, что площадь ОКСа нуждается в корректировке, оценщиком была введена поправочная корректировка, обусловленная тем, что большие по размеру ОКСа стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Размер корректировки был рассчитан на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 216. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,19	1,33	1,51	1,77
	от 100 до 200	0,84	1,00	1,11	1,27	1,48
	от 200 до 400	0,75	0,90	1,00	1,14	1,33
	от 400 до 1000	0,66	0,79	0,88	1,00	1,17
	от 1000	0,56	0,67	0,75	0,85	1,00

Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, доверительный интервал



Зависимость цены на здание от размера

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8249 \times S^{-0,155}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_s = \left(\frac{C_{ОО}}{C_{ОА}} - 1 \right) \times 100 \% , \text{ где:}$$

K_s – размер корректировки на площадь объекта;

$C_{ОО}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости объекта на размер его площади для объекта оценки;

$C_{ОА}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости объекта на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет корректировки на площадь представлен ниже.

Таблица 18.1

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м.	160,5	132,0	172,0	74,4	141,0
Корректировка		-2,98%	+1,08%	-11,23%	-1,99%

Корректировка на состояние объекта

Корректировка учитывает различие в физическом состоянии объекта оценки и аналогов.

Размер корректировки был рассчитан на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 345. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,79	0,77	0,80
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,61	0,58	0,64
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,79	0,82
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,62	0,59	0,65

Таблица 18.2

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на состояние отделки

Корректировка учитывает различие в физическом состоянии отделочных работ объекта оценки и аналогов.

Размер корректировки был рассчитан на «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 384. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,30	1,55
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,09	1,30
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,91	1,00	1,19
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,65	0,77	0,84	1,00

Таблица 18.3

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние	требует косметического ремонта	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Корректировка		-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%

Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)

Корректировка показывает, что отдельно стоящее здание с земельным участком стоит дороже встроенного помещения. Размер корректировки был рассчитан на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 220. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,93

Таблица 237. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,10
	встроенное	0,91	1,00

Таблица 238. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,11
	встроенное	0,90	1,00

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 18.4

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип объекта	здание	помещение	помещение	помещение	помещение
Коэффициент	1,0	0,91	0,91	0,91	0,91
Корректировка		+10%	+10,0%	+10,0%	+10,0%

Расположение относительно красной линии

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально. При этом значение имеет

не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор. Корректировка представлена в «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 89. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,89	0,85	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,88	0,86	0,91

Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,15
	внутри квартала	0,87	1,00

Таблица 110. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,16
	внутри квартала	0,86	1,00

Таблица 18.5

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение	внутри квартала	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка		-10,00	-10,00	-10,00	-10,00

Корректировка на этаж

Первые этажи торговых и офисных объектов всегда более доходоприносящие и соответственно наиболее дорогие, чем второй, третий и последующие этажи.

Корректировка представлена в «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/подвал	0,78	0,81	1,00

Таблица 245. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,22
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,15
	цоколь/подвал	0,82	0,87	1,00

Расчет корректировки представлен ниже.

Таблица 18.6

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Таблица 18.7

Элементы сравнения	Единица измерения	Оценив.	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи объекта	руб.		19 000 000	17 690 000	9 800 000	20 000 000
Общая площадь	м ²	160,5	132,0	172,0	74,4	141,0
Единицы сравнения						
1. Цена за объект	руб.		19 000 000,0	17 690 000,0	9 800 000,0	20 000 000,0
2. Цена за един. общей	руб./м ²		143 939,4	102 848,8	131 720,4	141 844,0

Элементы сравнения	Единица измерения	Оценив.	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
площади						
Корректировки						
Цена за един. общей площади	руб./м ²		143 939	102 849	131 720	141 844
Право собственности		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	руб./м ²		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		143 939,4	102 848,8	131 720,4	141 844,0
Условия финансирования			аналогичные	аналогичные	аналогичные	аналогичные
Корректировка	руб./м ²		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		143 939,4	102 848,8	131 720,4	141 844,0
Условия продажи			рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%					
Скорректированная цена	руб./м ²		143 939,4	102 848,8	131 720,4	141 844,0
Условия рынка (время продажи)			публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		143 939,4	102 848,8	131 720,4	141 844,0
Торг			возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка	%		-9,1	-9,1	-9,1	-9,1
Скорректированная цена	руб./м ²		130 840,9	93 489,6	119 733,9	128 936,2
Местоположение		Московская область, г Климовск, ул Заводская, д 8-А	Московская обл., Подольск, мкр-н Климовск, ул. Победы, 12	Московская обл., Подольск, мкр-н Климовск, Больничный пр., 2к1	Московская обл., Подольск, мкр-н Климовск, Советская ул., 12	Московская обл., Подольск, мкр-н Климовск, Советская ул., 12
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		130 840,9	93 489,6	119 733,9	128 936,2
Этаж		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		130 840,9	93 489,6	119 733,9	128 936,2
Тип объекта		здание	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка	%		10,0	10,0	10,0	10,0
Скорректированная цена	руб./м ²		143 925,0	102 838,6	131 707,3	141 829,8
Состояние отделки		требует косметического ремонта	отделка стандарт	отделка стандарт	отделка стандарт	отделка стандарт
Корректировка	%		-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена	руб./м ²		130 971,8	93 583,1	119 853,6	129 065,1
Площадь, кв.м.		160,5	132,0	172,0	74,4	141,0
Корректировка	%		-2,98	1,08	-11,23	-1,99
Скорректированная цена	руб./м ²		127 068,8	94 593,8	106 394,0	126 496,7
Расположение относительно красной линии		внутри квартала	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка	%		-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена	руб./м ²		114 361,9	85 134,4	95 754,6	113 847,0
Скорректированная цена	руб./м ²		114 361,9	85 134,4	95 754,6	113 847,0
Для выводов:						
Общая чистая коррекция в % от цены продажи	руб./м ²		29 577,5	17 714,4	35 965,8	27 996,9
Общая валовая коррекция в % от цены продажи	%		20,5	17,2	27,3	19,7
Весовой коэффициент	руб./м ²		55 745,7	38 433,7	59 912,6	53 784,2
Цена за един.общей пло-	%		38,7	37,4	45,5	37,9
	руб./м2	102 337,5	0,2524	0,2552	0,2383	0,2541

Элементы сравнения	Единица измерения	Оценив.	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
щади						
Стоимость объекта оценки	Руб.	16 425 164				

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, г Климовск, ул Заводская, д 8-А, принадлежащих АО «Мехта», полученная по сравнительному подходу на дату оценки 26 января 2026 года округленно составляет:

16 425 164 (Шестнадцать миллионов четыреста двадцать пять тысяч сто шестьдесят четыре) рубля, в том числе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.
1	Здание - контора ОКСа, назначение: нежилое, площадь: 160,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1	50:56:0030401:775	16425164
	ИТОГО:		16 425 164

19. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке при помощи сравнительного и доходного подходов производится с использованием метода анализа иерархий.

Метод анализа иерархий представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных подходов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

верхний уровень – цель – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

промежуточный уровень – критерии согласования;

нижний уровень – альтернативы – результаты оценки, полученные различными подходами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер).

После декомпозиции согласование результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений (см. Таблицу 19.1).

Шкала отношений важности критериев оценки.

Таблица 19.1

Важность параметра оценки	« 1 - 9»
Одинаковая важность	1
Незначительное преимущество	3
Значительное преимущество	5
Явное преимущество	7
Абсолютное преимущество	9
2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.	

Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_j' = \left(\prod_{i=1}^n a_{ij} \right)^{1/n},$$

где, a_{ij} – важность критерия (индекса)

Полученные веса нормируются:

$$\bar{W}_j' = \frac{W_j'}{\sum_{j=1}^m W_j'}$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Производится расчет рыночной стоимости, который равен сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов.

Результаты расчета приведены в Таблице 19.2.

Табл. 19.2. Определение весов критериев оценки.

	А	Б	В	Г	Средняя геометрическая	Вес критерия
А	1	3	4	1/7	1,144	0,166
Б	1/3	1	3	1/9	0,577	0,084
В	1/4	1/3	1	1/9	0,310	0,045
Г	7	9	9	1	4,880	0,706
Сумма					6,911	1,00

Табл. 19.3. Критерий А.

(Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора или продавца).

Подходы к оценке	Доходный	Сравнительный	Вес подхода по критерию А	
Доходный	1	1	1,000	0,500
Сравнительный	1	1	1,000	0,500
Сумма			2,000	1,000

Табл. 19.4 Критерий Б.

(Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ)

Подходы к оценке	Доходный	Сравнительный	Вес подхода по критерию Б	
Доходный	1	1	1,000	0,500
Сравнительный	1	1	1,000	0,500
Сумма			2,000	1,000

Табл. 19.5. Критерий В.

(Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания)

Подходы к оценке	Доходный	Сравнительный	Вес подхода по критерию В	
Доходный	1	1	1,000	0,500
Сравнительный	1	1	1,000	0,500
Сумма			2,000	1,000

Табл. 19.6. Критерий Г.

(Способность учитывать специфические особенности объектов, влияющие на их стоимость (местонахождение, потенциальная доходность))

Подходы к оценке	Доходный	Сравнительный	Вес подхода по критерию Г	
Доходный	1	1	1,000	0,500
Сравнительный	1	1	1,000	0,500
Сумма			2,000	1,000

По полученным результатам рассчитываем итоговое значение весов каждого подхода и определяем средневзвешенную стоимость.

Табл. 19.7. Расчет итоговых весов подходов и взвешивание результатов расчета стоимости.

	А	Б	В	Г	Итоговый вес подхода
	0,166	0,084	0,045	0,706	
Доходный	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500
Сравнительный	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500
Сумма					1,0

Таблица 15.8

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание - контора ОКСа, назначение: нежилое, площадь: 160,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1	50:56:0030401:775	мотивированный отказ от применения подхода	10581426	16425164	13503295
	ИТОГО:			10 581 426	16 425 164	13 503 295

Итоговая расчетная величина рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, г Климовск, ул Заводская, д 8-А, принадлежащего АО «Мехта», на дату оценки 26 января 2026 года, для цели, обозначенной в задании на оценку, округленно составляет:

13 503 000 (Тринадцать миллионов пятьсот три тысячи) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание - контора ОКСа, назначение: нежилое, площадь: 160,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1	50:56:0030401:775	13503000
	ИТОГО:		13 503 000

Оценщик
Директор ООО «Независимая оценка»

Воротынцева Н.В.
Воротынцева Н.В.

20. ПРИЛОЖЕНИЕ

На втором этапе рассчитывается величина корректировочной поправки на вынужденность продажи и внесения ее в значение рыночной стоимости, то есть рыночная стоимость корректируется на фактор "вынужденности продажи" (на нерыночные условия продажи).

Ликвидационная стоимость - стоимость, по которой объект оценки может (мог) быть продан на открытом конкурентном рынке, если бы период экспозиции объекта был бы короче «разумно долгого» для данного типа объектов на данном рынке.



Рис. 1

Основные формулы для расчета ликвидационной стоимости объектов оценки на базе их рыночной стоимости:

$$C_L = \frac{C_P}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_D \times m}} \times K_{\text{Э}} \quad (1)$$

где, C_L - ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду

t_d его реализации;

C_p - рыночная стоимость (ден. ед.);

t_d - продолжительность периода дисконтирования (лет);

m - количество периодов начисления процентов в течение года, 12 месяцев;

i - годовая ставка дисконта, 16% (<http://www.cbr.ru>) (приравнивается к ключевой ставке ЦБ РФ);

K_{ε} - поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта;

$$t_D = t_{PD} - t_{\Phi} \quad (2)$$

где t_{PD} - продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта оценки (лет), 6 месяцев (не более 180 дней);

t_{Φ} - продолжительность фиксированного (желаемого) периода экспозиции объекта оценки (лет), 6 месяцев (не более 180 дней);

$$K_{\varepsilon} = th|E_D| = \frac{e^{|E_D|} - e^{-|E_D|}}{e^{|E_D|} + e^{-|E_D|}} \quad (3)$$

где th - гиперболический тангенс;

E_D - коэффициент эластичности спроса по цене;

$e = 2,71828$ (const).

Как видно, для использования описанного выше метода определения ликвидационной стоимости объектов оценки необходимо предварительное определение ряда параметров: рыночной стоимости объекта оценки, разумно долгого периода экспозиции объекта оценки, фиксированного периода экспозиции объекта оценки, годовой ставки дисконта, количества периодов начисления процентов в течение года и коэффициента эластичности спроса по цене.

Определение рыночной стоимости объекта оценки является неотъемлемой составляющей процесса определения ликвидационной стоимости объекта оценки, поэтому на этапе непосредственного вычисления величины ликвидационной стоимости объекта по формуле (1), величина рыночной стоимости должна быть уже известна оценщику. Данные об ориентировочной продолжительности разумно долгого периода экспозиции объекта оценщик, как правило, может получить у операторов рынка соответствующего типа объектов. Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта устанавливается клиентом и используется оценщиком в качестве условия для последующего определения стоимости. Годовая ставка дисконта, отражающая стоимость денег во времени, выбирается оценщиком исходя из потенциальной возможности использования денежных средств. Количество периодов начисления процентов в течение года, как правило, стандартно и принимается в расчетах равным 12. А вот с определением величины коэффициента эластичности спроса по цене, зачастую, возникают определенные сложности.

Коэффициент эластичности спроса по цене может быть рассчитан по следующей формуле:

$$E_D = \frac{Q_2 - Q_1}{Q_2 + Q_1} \cdot \frac{P_2 - P_1}{P_2 + P_1}, \quad (4)$$

где E_D - коэффициент эластичности спроса по цене;

Q_1 - исходная величина спроса на объект;

Q_2 - итоговая величина спроса на объект;

P_1 - исходная цена объекта;

P_2 - итоговая цена объекта.

Однако, несмотря на наличие теоретической возможности расчета коэффициента эластичности спроса по цене с помощью формулы (4), собрать необходимые данные для осуществления такого расчета на практике, как правило, оказывается весьма затруднительно. Сбор исходных данных для расчета эластичности спроса по цене по формуле (4), как правило, требует проведения специальных маркетинговых исследований. Однако, проведение полноценного маркетингового исследования с целью определения значения коэффициента эластичности спроса по цене для оценки ликвидационной стоимости конкретного объекта, зачастую экономически нецелесообразно, вследствие значительной стоимости маркетинговых исследований.

Готовые результаты исследований, посвященных изучению эластичности спроса по цене для различных групп объектов, найти практически невозможно. Исследования такого рода, как показывает практика, проводятся с целью изучения ценовой эластичности спроса на продукцию конкретной компании, которая и заказывает эти исследования. Естественно, что подобные исследования, как правило, носят закрытый характер, поскольку данные об эластичности спроса по цене являются мощным оружием в конкурентной борьбе между компаниями. Поэтому неудивительно, что публичную информацию о результатах исследований значений коэффициента эластичности спроса по цене для различных типов объектов найти крайне сложно. Зачастую подобная информация ограничивается лишь примерами значений коэффициента эластичности спроса по цене для кофе, сахара и т.п., приводимыми в учебниках.

В случаях, когда не удастся собрать необходимую исходную информацию для непосредственного расчета определенного показателя, как правило, прибегают к проведению экспертного опроса. Казалось бы, целесообразно объединить объекты оценки в определенные группы и провести экспертный опрос для установления наиболее характерных, с точки зрения экспертов, значений коэффициента эластичности спроса по цене для выделенных групп объектов. Однако, использование такого подхода к определению пусть хотя бы и ориентировочных значений коэффициента эластичности спроса по цене для различных групп объектов, зачастую связано со значительными практическими сложностями. Ведь насколько бы мы не сужали границы группы объектов (недвижимость → коммерческая недвижимость → магазины) все равно вряд ли удастся поставить ей в соответствие определенный диапазон значений коэффициента эластичности по цене, который бы служил более или менее полезным ориентиром при оценке конкретных объектов данной группы.

Ведь магазин в столице может обладать совершенно иной эластичностью спроса по цене, чем, например, аналогичный магазин в пригороде, и учесть все подобные «детали» в анкете довольно сложно.

С учетом изложенного представляется целесообразным выработать упрощенный подход к определению значений поправочного коэффициента K , для случаев, когда затруднительно достаточно точно определить значение коэффициента эластичности спроса по цене при оценке ликвидационной стоимости конкретных объектов. Для выработки указанного подхода, прежде всего, рассмотрим типы значений, которые может принимать коэффициент эластичности спроса по цене.

С учетом того, что коэффициент эластичности спроса по цене, как правило, берут по абсолютной величине, он может принимать значения от 0 до ∞ .

В зависимости от значения коэффициента эластичности спроса по цене чаще всего различают следующие типы спроса:

* абсолютно неэластичный - $|E_D| = 0$, когда величина спроса не изменяется при изменении цены;

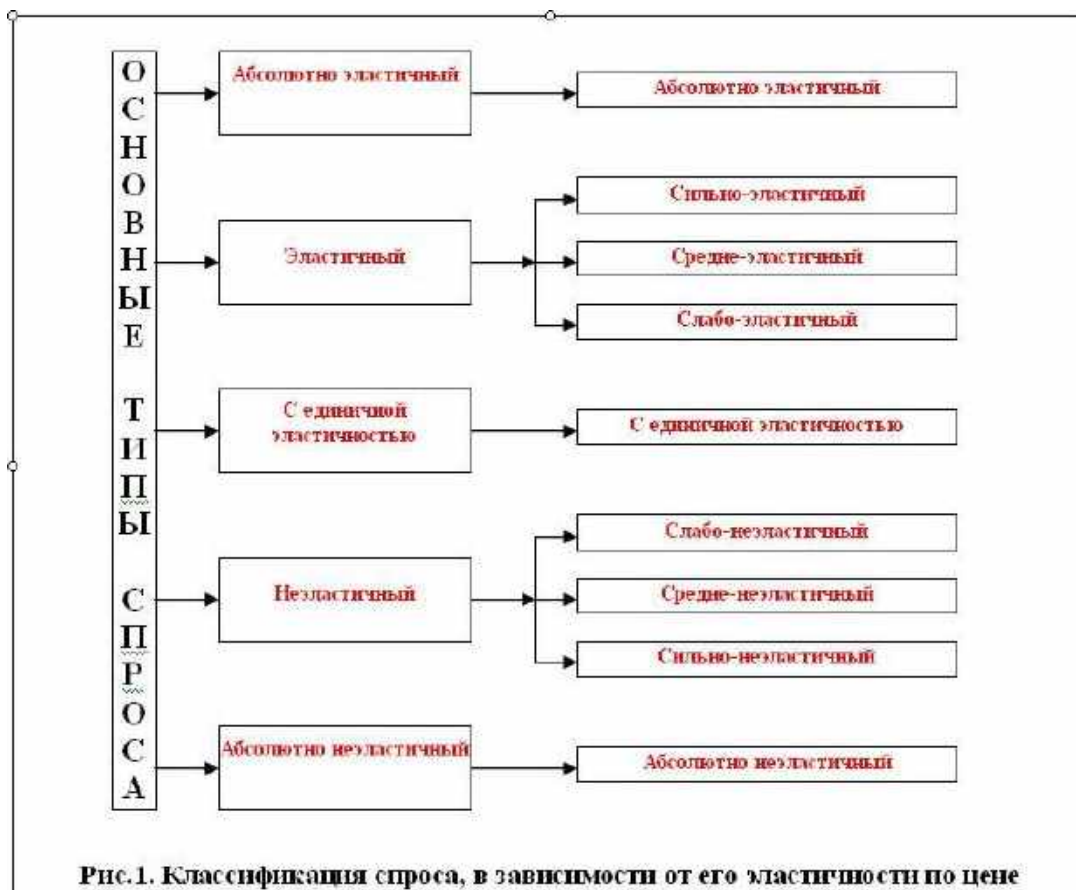
* неэластичный - $0 < |E_D| < 1$, когда процентное изменение величины спроса меньше, чем процентное изменение цены;

* с единичной эластичностью - $|E_D| = 1$, когда процентное изменение величины спроса равно процентному изменению цены;

* эластичный - $|E_D| > 1$, когда процентное изменение величины спроса больше, чем процентное изменение цены;

* абсолютно эластичный - $|E_D| \rightarrow \infty$, когда бесконечно малое изменение цены приводит к бесконечно большому изменению величины спроса.

В рамках основных типов спроса, перечисленных выше, можно выделить следующие подтипы (см.рис.1).



Представляется целесообразным поставить в соответствие каждому из подтипов спроса, отраженных на рисунке 1, определенный диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене, и рассчитать для середины каждого из этих диапазонов значение поправочного коэффициента K_{ε} (табл.1). Таблица 17.1 может использоваться для определения величины поправочного коэффициента K_{ε} в случаях, когда отсутствует возможность точного определения значения коэффициента эластичности спроса по цене.

Таблица 1

Таблица для определения значений коэффициента K_{ε}

Тип спроса	Подтип спроса	Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $ ED $	Значения коэффициента K_{ε}
Абсолютно эластичный	Абсолютно эластичный	$ ED \rightarrow \infty$	1
Эластичный	Сильно-эластичный	$ ED > 2$	1
	Средне-эластичный	$1,5 < ED \leq 2$	0,94
	Слабо-эластичный	$1 < ED \leq 1,5$	0,85
С единичной эластичностью	С единичной эластичностью	$ ED = 1$	0,76
Неэластичный	Слабо-неэластичный	$0,66 < ED < 1$	0,68
	Средне-неэластичный	$0,33 < ED \leq 0,66$	0,46
	Сильно-неэластичный	$0 < ED \leq 0,33$	0,16
Абсолютно неэластичный	Абсолютно неэластичный	$ ED = 0$	0

Как видно для того, чтобы воспользоваться таблицей 17.1 для определения значения поправочного коэффициента K , при оценке ликвидационной стоимости конкретного объекта необходимо установить к какому из подтипов спроса, представленных в таблице 17.1, относится спрос на данный объект. Для этого необходимо определиться с факторами эластичности спроса по цене.

Специалисты выделяют значительное число факторов, определяющих эластичность спроса по цене конкретного объекта, однако на практике, как правило, достаточно ограничиться учетом нескольких базовых факторов. К таким базовым факторам на наш взгляд целесообразно отнести количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта (см.рис.2). О существенной роли указанных факторов свидетельствует, в частности, мнение известного английского специалиста Кристофера Блумфилда: «Правилom является следующее положение: чем специализированнее активы и чем меньше покупателей, тем большая применяется скидка, когда определяется стоимость обеспечения» [4,с.102].

Чем больше для конкретного объекта число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем меньше число потенциальных покупателей, тем ниже эластичность спроса по цене. Ведь чем больше число потенциальных покупателей, тем, по-видимому, выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта.

Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем ниже степень специализации объекта, тем выше эластичность спроса по цене на него. Ведь чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, превратив в объект с более широким кругом потенциальных покупателей. (**Валерий Галасюк** – академик АЭН Украины, профессор Института экономики НГУ, генеральный директор аудиторской фирмы "КАУПЕРВУД" (консалтинговая группа "КАУПЕРВУД"), председатель ревизионной комиссии Украинского общества оценщиков, член Аудиторской Палаты Украины, член Правления Ассоциации налогоплательщиков Украины, член Исполнительного комитета Украинского общества финансовых аналитиков, vv@galasyuk.com; **Виктор Галасюк** – к.э.н., магистр экономики, директор департамента экономического консалтинга информационно-консалтинговой фирмы "ИНКОН-ЦЕНТР" (консалтинговая группа "КАУПЕРВУД"), член Украинского общества финансовых аналитиков, vit@galasyuk.com. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности»).

Расчет ставки дисконта.

Существует множество вариантов размещения денежных средств. Рассмотрим возможные варианты размещения денежных средств с целью компенсации убытков, возникающих при реализации объекта залога по цене ниже его рыночной стоимости, но ранее.

Необходимо отметить, что в современной экономике инвестиции разделяют на реальные и финансовые. Для решения проблемы выбора ставки процента с позиции банка, как финансового института, целесообразно рассматривать именно финансовые инвестиции, то есть инвестиции, производимые на финансовом рынке.

Как отмечают А. Первозванский и Т. Первозванская: “принято разделять финансовый рынок на денежный рынок и рынок капитала, а рынок капитала - на кредитный и фондовый рынки”¹⁷, “Главными товарами финансового рынка являются: наличные деньги, в том числе внутренняя и иностранная валюта; банковские кредиты; ценные бумаги”¹⁸ (с. 13). П. Самуэльсон и В. Нордхаус в своей фундаментальной работе “Экономика” отмечают: “Финансовые институты переводят фонды от заимодавцев (кредиторов) к заемщикам (должникам). Для этого они создают финансовые инструменты”¹⁸ (с. 527). С учетом вышеизложенного, исходя из специфики деятельности банка как кредитно-финансового учреждения, представляется целесообразным при решении вопроса о том, какую ставку процента необходимо использовать при осуществлении расчетов, рассматривать именно кредитную деятельность банка, то есть операции банка на кредитном рынке.

Банковские кредитные операции подразделяют на активные и пассивные. Стоит отметить, что “активные и пассивные кредитные операции банков осуществляются в форме ссуд и в форме депозитов”¹⁹ (с. 9).

“Банковский кредит - ссуда, выданная банком или кредитным учреждением на условиях срочности, возвратности, платности”²⁰ (с. 68). “Депозит (лат. depositum - вещь, отданная на хранение) представляет собой вклад денежных средств или ценных бумаг в банк на хранение”⁶ (с. 239). Учитывая мнение Дж. Ван Хорна: “Коммерческие банки - первичный источник срочного финансирования”²¹ (с. 567), а также то, что депозиты “являются источником образования ссудного банковского капитала (ссудного фонда), используемого на выдачу кредитов”⁶ (с. 239), поэтому целесообразно использовать при применении данного метода для расчета ликвидационной стоимости объектов залога именно ставку процента по банковским кредитам. Причем, это должна быть ставка процента, устанавливаемая банком, по кредитам на срок максимально близкий к периоду от момента возможной реализации объекта залога по ликвидационной стоимости до момента возможной реализации этого объекта по рыночной стоимости, в случае “разумно долгого” периода его экспозиции на рынке.

Как известно, при размещении средств существует два основных риска: риск невозврата размещенных средств и процентов по ним, а также риск неполучения ожидаемого реального дохода. Соотношение этих рисков при разных вариантах вложения средств различно, а безрисковых инвестиций, как показывает практика, вообще не бывает.

Ликвидационную стоимость рассчитываем, используя диапазоны колебаний значений корректировочной поправки на вынужденность продажи.

Таблица 2

¹⁷ Первозванский А.А., Первозванская Т.Н. Финансовый рынок: расчет и риск. - М.: Инфра-М, 1994 г. - 192 с.

¹⁸ Пол А. Самуэльсон, Вильям Д. Нордхаус. Экономика: Пер. с англ. - М.: “Издательство БИНОМ”, 1997. - 800 с.: ил.

¹⁹ Сиротина И.А. Кредит под залог. - М.: “Приор”, 1996. - 80 с.

²⁰ Балабанов И.Т. Основы финансового менеджмента. Как управлять капиталом? - М.: Финансы и статистика, 1996.- 384 с.: ил.

²¹ Ван Хорн Дж. К. Основы управления финансами: Пер. с англ. / Гл. ред. серии Я.В. Соколов. - М.: Финансы и статистика, 1996. - с.: ил. - (Серия по бухгалтерскому учету и аудиту).

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Согласованная рыночная стоимость улучшений, руб.	Годовая ставка дисконта, %	Разумно долгий период экспозиции объекта оценки, лет	Фиксированный период экспозиции объекта оценки, лет	Количество периодов начисления процентов в течение года	Коэффициент эластичности спроса по цене	Предварительные расчеты:		Расчет ликвидационной стоимости объекта:	
									Период дисконтирования, лет	Коэф. влияния эластичности спроса по цене на ликвид. ст	Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.	Ликвидационная стоимость объекта оценки/Рыночная стоимость объекта оценки
1	Здание - контора ОК-Са, назначение: нежилое, площадь: 160,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1	50:56:0030401:775	13503000	16,00%	0,5	0,5	12	1,00	0	0,76	10283806	76%
	Итого:		13 503 000								10 283 806	

Таким образом, ликвидационная стоимость объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, г Климовск, ул Заводская, д 8-А, принадлежащего АО «Мехта», на дату оценки 26 января 2026 года, для цели, обозначенной в задании на оценку, округленно составляет:

10 284 000 (Десять миллионов двести восемьдесят четыре тысячи) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Ликвидационная стоимость, руб.
1	Здание - контора ОКСа, назначение: нежилое, площадь: 160,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1	50:56:0030401:775	10284000
	ИТОГО:		10 284 000

Фото объекта





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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Курской области
полное наименование органа регистрации прав

10.10.2025г.

№ КУВИ-001/2025-188546167

На основании запроса от 09.10.2025, поступившего на рассмотрение 09.10.2025, сообщаем, что правообладателю АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МЕХТА"; ИНН: 7725517455; ОГРН: 1047796624061, по состоянию на 09.10.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	67:03:0030201:1094
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для размещения скотного двора (силосной траппен)
		Местоположение:	Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, юго-восточнее д Тетери
		Площадь:	13496
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.08.2008
		номер государственной регистрации:	67-67-02/115/2008-651
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Гагарин Смоленской области, выдан 30.07.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1 вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	67:03:0030201:1094-67/062/2022-10
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	67:03:0030201:1095
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для размещения скотного двора (коровника, двух телятников)
		Местоположение:	Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, тер. Юго-восточнее д Тетери
		Площадь:	85318 +/- 2555

Полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00970BD0181A011B64597F1E2579BEFB59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 30.10.2025			


	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	25.08.2008	
		номер государственной регистрации:	67-67-02/115/2008-649	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Гагарин Смоленской области, выдан 30.07.2008	
	2.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	67:03:0030201:1095-67/062/2022-10	
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	67:03:1510101:165	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Смоленская область, Гагаринский район, д. Тетерп	
		Площадь:	899.5	
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	25.08.2008	
		номер государственной регистрации:	67-67-02/115/2008-655	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Гагарин Смоленской области, выдан 30.07.2008	
	3.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	67:03:1510101:165-67/056/2025-19
		3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	67:03:1510101:165-67/059/2025-15
		3.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	67:03:1510101:165-67/056/2024-14
		3.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	67:03:1510101:165-67/217/2024-12

Полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A011B64597F1E2579BEFB59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 30.10.2025			

	3.3.5	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	67:03:1510101:165-67/062/2022-10
	3.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	67:03:1510101:165-67/059/2022-7
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	67:03:1510101:166
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Смоленская область, Гагаринский район, д Тетери
		Площадь:	718.1
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.08.2008
		номер государственной регистрации:	67-67-02/115/2008-654
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Гагарин Смоленской области, выдан 30.07.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	67:03:1510101:166-67/062/2022-10
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	67:03:1510101:167
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Смоленская область, Гагаринский район, д Тетери
		Площадь:	839.9
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.08.2008
		номер государственной регистрации:	67-67-02/115/2008-652
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Гагарин Смоленской области, выдан 30.07.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют

Полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A0311B64597F1E2579BEFB59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 30.10.2025			


	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	5.3.1	вид:	Ипотека в силу закона	
		номер государственной регистрации:	67:03:1510101:167-67/062/2022-10	
6	6.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		67:03:1510101:175
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Смоленская область, Гагаринский район, д Тетери
		Площадь:		1708.3
	6.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		25.08.2008
		номер государственной регистрации:		67-67-02/115/2008-653
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, заключенный в г. Гагарин Смоленской области, выдан 30.07.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		6.3.1	вид:	Ипотека в силу закона
			номер государственной регистрации:	67:03:1510101:175-67/062/2022-10
7	7.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		50:56:0030401:775
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Московская область, г Климовск, ул Заводская, д 8-А
		Площадь:		160.5
	7.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		17.03.2005
		номер государственной регистрации:		50-50-56/003/2005-115
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 50, выдан 25.11.2004
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	7.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		

Полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00970BDC181A011B64597F1E2579BEFB59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 31.10.2025			

	7.3.1	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	50:56:0030401:775-50/155/2022-19
8	Получатель выписки		Зуев Дмитрий Игоревич

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

Полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A011B64597F1E2579BEFB59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 31.10.2025			

АО "МЕХТА" (органizational name)		Форма по ОКУД	0317001
		по ОКПО	73872570
Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение (document reference)		Вид деятельности	
		номер	3
Дата начала инвентаризации		дата	21.08.2025
		Дата окончания инвентаризации	18.11.2025
		Вид операции	

Номер документа	Дата составления
8	18 ноября 2025 г.

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств**

Основные средства: Недвижимое имущество

находящиеся: В залоге ФНС в лице МИФНС № 22 по Самарской области (Определение Арбитражного суда Самарской области от 17.04.2025 по делу № А55-16610/2023)
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. драгоценные)

Местонахождение: Смоленская обл., Московская обл.

Арендодатель*

РАСПИСКА

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

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

_____	_____	_____
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(расшифровка подписи)</small>
_____	_____	_____
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(расшифровка подписи)</small>
_____	_____	_____
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(расшифровка подписи)</small>

* 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. коэф.	количество, шт.	стоимость, руб. коэф.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Земельный участок по адресу: 215030, РОССИЯ, Смоленская обл., Гагаринский р-н, д Тетери, Кадастровый номер: 67.03.0030201.1094								1	-		
2	Земельный участок по адресу: 215030, РОССИЯ, Смоленская обл., Гагаринский р-н, д Тетери, Кадастровый номер: 67.03.0030201.1095								1	-		
3	Нежилое помещение (Здание - контора ОКСа) по адресу: 142181, РОССИЯ, Московская обл., г Клинковский, ул Заводская, 8-А, Кадастровый номер: 50.56.0030401.775								1	-		
4	Нежилое помещение (Здание коровника) по адресу: 215030, РОССИЯ, Смоленская обл., Гагаринский р-н, д Тетери, ... Кадастровый номер: 67.03.1510101.163								1	-		
5	Нежилое помещение (Складские траншеи) по адресу: 215030, РОССИЯ, Смоленская обл., Гагаринский р-н, д Тетери, 67.03.1510101.167								1	-		

6	Нежилое помещение (Здание телятника) по адресу: 215030, РОССИЯ, Смоленская обл., Гагаринский р-н., д Тетери, Кадастровый номер: 67-03-1510101-175							1	-		
7	Нежилое помещение (Здание телятника) по адресу: 215030, РОССИЯ, Смоленская обл., Гагаринский р-н., д Тетери, Кадастровый номер: 67-03-1510101-166							1	-		
Итого:								7	-		

3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров Семь (прошлое)

б) общее количество единиц фактически Семь (прошлое)

в) на сумму фактически Ноль (прошлое)

руб. коп.

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

Председатель комиссии: Конкурсной
управляющей  Фашчинский М.Л.
(подпись) (подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии:

 Зуев Д.И.
(подпись) (подпись) (расшифровка подписи)

 Стоянов И.И.
(подпись) (подпись) (расшифровка подписи)

 Мартынова К.Д.
(подпись) (подпись) (расшифровка подписи)

 Храмцов В.В.
(подпись) (подпись) (расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____, 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:

(подпись) (подпись) (расшифровка подписи)

(подпись) (подпись) (расшифровка подписи)

_____ (должность)

_____ (подпись)

_____ (расшифровка подписи)

"__" "__" _____

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

_____ (должность)

_____ (подпись)

_____ (расшифровка подписи)

"__" "__" _____ Г.

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 25510В4000134
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Независимая оценка».	
Адрес места нахождения на основании Устава: Российская Федерация, г. Курск, проезд Мирный, 7.	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА 100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 18 600 руб. 00 коп. (Восемнадцать тысяч шестьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,0186% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» мая 2025 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» мая 2025 г. по «19» мая 2026 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
Курский филиал: г. Курск, ул. Хуторская, 2.

От имени Страховщика:

/Ю.А. Дмитрива/

М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «24» апреля 2025 г. Место выдачи Страхового полиса: г. Курск



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Воротынцева Нина Викторовна

ИНН 463224982100

включен в реестр СРО «СФСО»:
20.08.2021 г., регистрационный № 929

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

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «12» января 2024 г.

Президент



М.П.

М.А. Скатов



0585

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

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

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 25510В4000230
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Воротышцева Нина Викторовна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:

– риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;

– риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

– причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);

– причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА

5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей
00 копеек)

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей
00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ

0,08% от страховой суммы.

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ
СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «17» августа 2025 г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ:**

с «17» августа 2025 г.

по «16» августа 2026 г.

Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведется военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4

Курский филиал: г. Курск, ул. Хуторская, зд. 2

От имени Страховщика:

/Ю.А. Дмитрова/

М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «01» августа 2025 г. Место выдачи Страхового полиса: г. Курск

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

642405182908

Документ о квалификации

Диплом

дает право на выполнение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

2012

Горька

Саратов

Дата выдачи

03 ноября 2017 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Воротынцева Нина Викторовна

за время обучения в период

с 02 мая 2017 года по 31 октября 2017 года

прошла(а) профессиональному переподготовку и (или)

Федеральное государственное бюджетное

образовательное учреждение высшего образования

«Саратовский государственный технический университет

имени Гагарина Ю.А.» по программе переподготовки

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

по профилю направления 38.03.01 «Экономика»

Решением от

31 октября 2017 года

диплом предоставляет право

на занятие профессиональной деятельности в сфере

оценки имущества

диплом подтверждает присвоение квалификации

оценщик (эксперт по оценке имущества)



Саратовский государственный технический университет
имени Гагарина Ю.А.
Ректор

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 042669-1

« 02 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Воротынцевой Нине Викторовне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » августа 20 24 г. № 364

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » августа 20 27 г.

ИЗ-0018920/11-00001-2021-01-72/0-02



026584 - KA1