

**ОТЧЕТ № 19-23479**

**Объект оценки:**

**Недвижимое имущество в количестве 21 единицы, представляющее собой: нежилые здания, нежилые помещения, земельные участки и сооружение, расположенные в городах: Пенза, Подольск, Казань и г. Ставрополь**

**Заказчик:**

**ООО "СЕДТИЕЛ ЭСТЕЙТ МЕНЕДЖМЕНТ"**

**Исполнитель:**

**ООО "Свисс Аппрэйзал Раша энд СиАйЭс"**

**Дата оценки: 06.05.2019**

**Дата составления отчета: 28.05.2019**

**Россия, Москва**

## ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с договором № 19-23479 от 06.05.2019 (далее – Договор), Оценщик ООО "Свисс Аппрэйзал Раша энд СиАйЭс" (далее – Оценщик) определил рыночную стоимость недвижимого имущества в количестве 21 единицы, представляющего собой: нежилые здания, нежилые помещения, земельные участки и сооружение, расположенные в городах: Пенза, Подольск, Казань и г. Ставрополь.

Оценка проведена по состоянию на 06.05.2019.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 19-23479 от 28.05.2019 (далее – Отчет), с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщик сделал следующий вывод.

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 06.05.2019 с НДС округленно<sup>1</sup> составляет:

**394 011 000**

**(Триста девяносто четыре миллиона одиннадцать тысяч) руб.,**

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 06.05.2019 без НДС составляет:

**336 257 834 (Триста тридцать шесть миллионов двести пятьдесят семь тысяч  
восемьсот тридцать четыре) руб.,**

в том числе:

**Таблица 1. Итоговая величина стоимости объекта оценки**

| № позиции согласно перечню для оценки | Наименование основного средства   | Величина рыночной стоимости с учетом округления, без НДС, руб. | Величина рыночной стоимости с учетом округления, с НДС, руб. |
|---------------------------------------|---|--|--|
| 1                                     | Здание (компрессорная), назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 81,3 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:374, лит. Л,Л1, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118              | 713 333  | 856 000  |
| 2                                     | Здание (бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общей площадью 356,1 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:362, лит. Н, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118               | 4 684 167  | 5 621 000  |
| 3                                     | Здание (гараж), назначение: нежилое, этажность: 1, общей площадью 182,2 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:361, лит. Д, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118                     | 1 597 500  | 1 917 000  |
| 4                                     | Здание (проходная), назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 106,6 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:365, лит. ГГ1, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118 | 935 000  | 1 122 000  |

<sup>1</sup> До тыс. руб.

| № позиции согласно перечню для оценки | Наименование основного средства  | Величина рыночной стоимости с учетом округления, без НДС, руб. | Величина рыночной стоимости с учетом округления, с НДС, руб. |
|---------------------------------------|--|--|--|
| 5                                     | Здание (ЦТП), назначение: нежилое, коммунального хозяйства, 1-этажное, общей площадью 103,1 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:368, лит. М, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118  | 904 167  | 1 085 000  |
| 6                                     | Нежилое помещение в литере Ж, нежилое, общей площадью 52,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1-5, кадастровый (или условный) номер: 58:29:02:477:118:0:ОЖ/1/1-5, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118  | 690 833  | 829 000  |
| 7                                     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 25 366,0 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:17, расположенный по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Московская, д. 118   | 41 759 000   | 41 759 000   |
| 8                                     | Здание (котельная), назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 313,7 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:370, лит. З, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118  | 2 750 833  | 3 301 000  |
| 9                                     | Производственное здание (Механический участок), назначение: нежилое, 2-этажный, общей площадью 2 887,1 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:373, лит. В,В1,В2, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118   | 25 316 667   | 30 380 000   |
| 10                                    | Здание (литейный цех), назначение: нежилое, 2-этажное, общей площадью 1 259,2 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:367, лит. П, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118   | 11 042 500   | 13 251 000   |
| 11                                    | Здание (бытовка цеха МК, столовая), назначение: нежилое, 4-этажный, общей площадью 1 646,1 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:369, лит. Б, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118   | 21 653 333   | 25 984 000   |
| 12                                    | Здание (склад), назначение: нежилое, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, 1-этажное, общей площадью 46,2 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:366, лит. Е, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118   | 405 000  | 486 000  |
| 13                                    | Линейное сооружение - железнодорожный путь (участок пути от стрелки №1 до св.М17 длиной 51 м, участок пути от стрелки №1 до упора длиной 35м, участок пути от стрелки №1 до упора длиной 58 м), протяженность 144 м, кадастровый номер: 58:29:4005017:1574, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118 | 2 619 167  | 3 143 000  |
| 14                                    | Производственное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 4 083,1 кв. м, кадастровый номер: 58:29:4005017:1575, лит. АА1, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118  | 35 805 000   | 42 966 000   |
| 15                                    | Нежилое здание с подвалом, с мансардой, назначение: нежилое, 3-этажное, общей площадью 666,50 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/006/2006-252, лит. Г,Г1, Г2, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, проспект Революционный, д. 58г   | 31 974 167   | 38 369 000   |
| 19                                    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания, общей площадью 412,0 кв. м, кадастровый номер: 50:55:0030312:0018, расположенный по адресу: Московская обл., г. Подольск, проспект Революционный, д. 58г  | 5 733 000  | 5 733 000  |

| № позиции согласно перечню для оценки | Наименование основного средства  | Величина рыночной стоимости с учетом округления, без НДС, руб. | Величина рыночной стоимости с учетом округления, с НДС, руб. |
|---------------------------------------|--|--|--|
| 16                                    | Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 574,8 кв. м, этаж 1,2, кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/060/2010-175, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 2  | 32 748 333   | 39 298 000   |
| 17                                    | Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 599,4 кв. м, этаж подвал, кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/060/2010-174, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 3                                       | 11 712 500   | 14 055 000   |
| 18                                    | Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 788,7 кв. м, этаж 1,2, кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/060/2010-176, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 1  | 43 480 000   | 52 176 000   |
| 20                                    | Помещения 2-го этажа №№37-40,43,45-51,53,54,56-60,62-64, назначение: нежилое, общей площадью 492, кв. м, кадастровый номер: 16:50:100309:1224, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 87/68                            | 17 874 167   | 21 449 000   |
| 21                                    | Торгово-офисный центр, назначение: нежилое помещение, общей площадью 1 656,9 кв. м, Лит «А», 4 этаж, пом. №224-241, 243-252, 283-301, кадастровый номер: 26:12:011203:56, расположенные по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Доваторцев, 306 | 41 859 167   | 50 231 000   |
|                                       | <b>Итого</b>   | <b>336 257 834</b>   | <b>394 011 000</b>   |

Источник: расчет Оценщика

**С уважением,  
Генеральный директор  
ООО "Свисс Аппрэйзал Раша энд СиАйЭс"**

**С.Н. Гречко**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>   | <b>8</b>  |
| 1.1. Задание на оценку .....   | 8         |
| 1.2. Применяемые стандарты оценки .....  | 10        |
| 1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....   | 11        |
| 1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....   | 13        |
| 1.5. Пределы применения полученных результатов .....   | 14        |
| <b>2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>  | <b>15</b> |
| 2.1. Основание для проведения оценки Объекта оценки .....  | 15        |
| 2.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки .....  | 15        |
| 2.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .  | 18        |
| 2.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки .....  | 21        |
| 2.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....  | 23        |
| <b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>24</b> |
| 3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки ..... | 24        |
| 3.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....   | 25        |
| 3.2.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки .....  | 25        |
| 3.2.2. Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки .....   | 25        |
| 3.3. Описание местоположения объектов, входящих в состав Объекта оценки .....  | 32        |
| 3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....                      | 38        |
| 3.5. Фотографии Объекта оценки .....   | 38        |
| <b>4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>43</b> |
| 4.1. Определение сегмента рынка Объекта оценки .....   | 54        |
| 4.1.1. Классификация производственно-складской недвижимости .....  | 54        |
| 4.1.2. Классификация офисной недвижимости .....  | 55        |
| 4.1.3. Сегментирование земельного рынка .....  | 58        |
| 4.2. Анализ рынка производственно-складской недвижимости и промышленных земельных участков г. Пензы .....                            | 59        |
| 4.2.1. Обзор рынка .....   | 59        |
| 4.2.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости .....   | 60        |
| 4.3. Анализ рынка офисной недвижимости Московского региона .....   | 62        |
| 4.3.1. Обзор рынка .....   | 62        |
| 4.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости .....   | 64        |
| 4.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Казани .....   | 66        |
| 4.4.1. Обзор рынка .....   | 66        |
| 4.4.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости .....   | 68        |
| 4.5. Анализ рынка офисной недвижимости г. Ставрополя .....   | 70        |
| 4.5.1. Обзор рынка .....   | 70        |
| 4.5.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости .....   | 71        |

|  |            |
|--|------------|
| 4.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....                               | 74         |
| 4.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов .....                                    | 75         |
| <b>5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>   | <b>78</b>  |
| 5.1. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого недвижимого имущества .....   | 78         |
| 5.1.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как свободных .....   | 80         |
| 5.1.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями .....   | 81         |
| <b>6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>                       | <b>83</b>  |
| 6.1. Основные этапы проведения оценки .....  | 83         |
| 6.2. Подходы к оценке .....  | 83         |
| 6.2.1. Методология сравнительного подхода .....  | 83         |
| 6.2.2. Методология доходного подхода .....   | 85         |
| 6.2.3. Методология затратного подхода .....  | 86         |
| 6.2.4. Вывод .....   | 88         |
| 6.3. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода объектов складского назначения .....   | 89         |
| 6.3.1. Методология сравнительного подхода .....  | 89         |
| 6.3.2. Расчет стоимости единого объекта недвижимости (складского комплекса) на основе сравнительного подхода .....                         | 91         |
| 6.3.3. Попозиционный расчет рыночной стоимости объектов (объектов капитального строительства), входящих в состав складского комплекса..... | 103        |
| 6.4. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода объектов офисного назначения .....   | 106        |
| 6.4.1. Выбор объектов-аналогов .....   | 106        |
| 6.4.2. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода .....  | 111        |
| 6.4.3. Обоснование вносимых корректировок .....  | 119        |
| 6.5. Расчет стоимости в рамках доходного подхода объектов офисного назначения ...  | 127        |
| 6.5.1. Расчет арендных ставок оцениваемых объектов .....   | 130        |
| 6.5.2. Обоснование вносимых корректировок .....  | 147        |
| 6.5.3. Определение потенциального валового дохода (ПВД) .....  | 155        |
| 6.5.4. Определение действительного валового дохода (ДВД) .....   | 156        |
| 6.5.5. Определение чистого операционного дохода .....  | 156        |
| 6.5.6. Расчет ставки капитализации.....  | 157        |
| 6.5.7. Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода.....   | 159        |
| 6.6. Согласование результатов оценки.....  | 160        |
| <b>7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>   | <b>165</b> |
| <b>8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА И ОЦЕНЩИКА ...</b>  | <b>168</b> |
| <b>9. ТЕРМИНОЛОГИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ОТЧЕТЕ.....</b>   | <b>169</b> |
| <b>10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОТЧЕТЕ .....</b>   | <b>171</b> |
| <b>11. ПРИЛОЖЕНИЕ А. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>173</b> |

**12. ПРИЛОЖЕНИЕ В. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ  
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ . 179**

**13. ПРИЛОЖЕНИЕ С. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО  
МАТЕРИАЛА ..... 200**

Draft

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Объект оценки. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b></p> | <p>Право собственности на недвижимое имущество:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Здание (компрессорная), назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 81,3 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:374, лит. Л,Л1, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;</li> <li>2) Здание (бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общей площадью 356,1 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:362, лит. Н, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;</li> <li>3) Здание (гараж), назначение: нежилое, этажность: 1, общей площадью 182,2 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:361, лит. Д, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;</li> <li>4) Здание (проходная), назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 106,6 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:365, лит. ГГ1, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;</li> <li>5) Здание (ЦТП), назначение: нежилое, коммунального хозяйства, 1-этажное, общей площадью 103,1 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:368, лит. М, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;</li> <li>6) Нежилое помещение в литере Ж, нежилое, общей площадью 52,5 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1-5, кадастровый (или условный) номер: 58:29:02:477:118:0:0Ж/1/1-5, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;</li> <li>7) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 25 366,0 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:17, расположенный по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Московская, д. 118;</li> <li>8) Здание (котельная), назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 313,7 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:370, лит. З, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;</li> <li>9) Производственное здание (Механический участок), назначение: нежилое, 2-этажный, общей площадью 2 887,1 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:373, лит. В,В1,В2, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;</li> <li>10) Здание (литейный цех), назначение: нежилое, 2-этажное, общей площадью 1 259,2 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:367, лит. П, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;</li> <li>11) Здание (бытовка цеха МК, столовая), назначение: нежилое, 4-этажный, общей площадью 1 646,1 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:369, лит. Б, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;</li> <li>12) Здание (склад), назначение: нежилое, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, 1-этажное, общей площадью 46,2 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:366, лит. Е, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;</li> <li>13) Линейное сооружение-железнодорожный путь (участок пути от стрелки №1 до св.М17 длиной 51 м, участок пути от стрелки №1 до упора длиной 35м, участок пути от стрелки №1 до упора длиной 58 м),</li> </ol> |
|---|--|



|  |   |
|--|---|
|  | <p>протяженность 144 м, кадастровый номер: 58:29:4005017:1574, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;</p> <p>14) Производственное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 4 083,1 кв.м, кадастровый номер: 58:29:4005017:1575, лит. АА1, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;</p> <p>15) Нежилое здание с подвалом, с мансардой, назначение: нежилое, 3-этажное, общей площадью 666,50 кв.м, кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/006/2006-252, лит. Г,Г1, Г2, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, проспект Революционный, д. 58г;</p> <p>16) Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 574,8 кв.м, этаж 1,2, кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/060/2010-175, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 2;</p> <p>17) Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 599,4 кв.м, этаж подвал, кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/060/2010-174, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 3;</p> <p>18) Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 788,7 кв.м, этаж 1,2, кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/060/2010-176, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 1;</p> <p>19) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания, общей площадью 412,0 кв.м, кадастровый номер: 50:55:0030312:0018, расположенный по адресу: Московская обл., г. Подольск, проспект Революционный, д. 58г;</p> <p>20) Помещения 2-го этажа №№37-40,43,45-51,53,54,56-60,62-64, назначение: нежилое, общей площадью 492, кв.м, кадастровый номер: 16:50:100309:1224, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 87/68;</p> <p>21) Торгово-офисный центр, назначение: нежилое помещение, общей площадью 1 656,9 кв.м, Лит «А», 4 этаж, пом. №224-241, 243-252, 283-301, кадастровый номер: 26:12:011203:56, расположенные по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Доваторцев, 30б.</p> |
| <p><b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506179 от 15.08.2013 г.;</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506172 от 15.08.2013 г.;</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506176 от 15.08.2013 г.;</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506171 от 15.08.2013 г.;</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506174 от 15.08.2013 г.;</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506177 от 15.08.2013 г.;</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506166 от 15.08.2013 г.;</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506178 от 15.08.2013 г.;</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506170 от 15.08.2013 г.;</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506173 от 15.08.2013 г.;</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506169 от 15.08.2013 г.;</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506175 от 15.08.2013 г.;</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506167 от 15.08.2013 г.;</li> </ul>  |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>15.08.2013 г.;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 58 А6 № 506168 от 15.08.2013 г.;</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 50-AEN 584463 от 08.08.2013 г.;</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 50-AEN 584460 от 08.08.2013 г.;</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 50-AEN 584461 от 08.08.2013 г.;</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 50-AEN 584465 от 08.08.2013 г.;</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 50-AEN 584464 от 08.08.2013 г.;</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 16-AH 357584 от 20.06.2014 г.;</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 26-AI 454985 от 12.12.2013 г.</li> </ul> |
| <b>Имущественные права на объект оценки</b>  | Право собственности  |
| <b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки</b>                             | Право собственности;<br>Ограничения (обременения): без ограничений   |
| <b>Цель оценки</b>   | Определение стоимости  |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>   | Для реализации имущества с торгов  |
| <b>Вид стоимости</b>   | Рыночная   |
| <b>Особенности проведения осмотра объекта оценки</b>   | Частичный осмотр (проведение осмотра объектов, расположенных в г. Подольске), осмотр остальных объектов, входящих в состав Объекта оценки, не проводится   |
| <b>Дата оценки</b>   | 06 мая 2019 г.   |
| <b>Срок проведения оценки</b>  | 15 рабочих дней  |
| <b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.</li> <li>2. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.</li> <li>3. В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка.</li> </ol>   |
| <b>Необходимость указания возможного интервала прямо после согласования результатов оценки различными подходами, в котором может находиться стоимость объекта оценки</b> | Не требуется   |

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

При проведении оценки использовались следующие нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности (в действующей на дату составления Отчета редакции):

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (со всеми дополнениями и изменениями);

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).

Также при проведении оценки использовались стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик (Рыльков Борис Юрьевич), подготовивший Отчет (согласно п. 3 ФСО № 3). Оценщик – член СРО СФСО, следовательно, Отчет выполнен в соответствии со стандартами данной СРО:

- Стандарты и правила оценочной деятельности; утверждены решением Совета Союза специалистов оценщиков "Федерация специалистов оценщиков", Протокол № 2 от 03.10.2016;
- Правила профессиональной этики; утверждены решением Совета Союза специалистов оценщиков "Федерация специалистов оценщиков", Протокол № 2 от 03.10.2016.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов (см. раздел 10 Отчета).

### **1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

Нижеследующие существенные для оценки допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Согласно заданию на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на Объект оценки, кроме как в соответствии с Договором. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.
- Оценщик исходил из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

- Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
- Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных об Объекте оценки. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.
- Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
- Копии предоставленных Заказчиком документов соответствуют оригиналам.
- Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как в процессе визуального осмотра или изучения планов и спецификаций.
- Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной Заказчиком, она воспринимается как достоверная.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, с учетом всех приведенных ограничений и допущений. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем и договором на оценку.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к Объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и таким образом повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность может быть продана по цене, равной величине стоимости, указанной в Отчете.
- При оценке Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, проведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, указанным там же, что

не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости Объекта оценки.
- От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы, кроме представленных в Отчете, или давать показания и присутствовать в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены далее в тексте Отчета.

#### 1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Сведения о Заказчике</b>  | Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью<br>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "СЕДТИЕЛ ЭСТЕЙТ МЕНЕДЖМЕНТ"<br>Сокращенное наименование: ООО "СЕДТИЕЛ ЭСТЕЙТ МЕНЕДЖМЕНТ"<br>ОГРН: 1121690069930<br>Дата присвоения ОГРН: 28.09.2012<br>Местоположение: 123100, г. Москва, Пресненская Набережная, д. 12, ком. 11 пом. IVБ эт. 45   |
| <b>Сведения об Оценщиках</b> | Фамилия, имя, отчество: Рыльков Борис Юрьевич<br>Номер контактного телефона: +7 (495) 150-02-36<br>Почтовый адрес: 127006, г. Москва, ул. Долгоруковская, д. 34, стр. 2, офис 112<br>Адрес электронной почты: clients.russia@swissap.org<br>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Саморегулируемой организации "Союз "Федерация специалистов оценщиков", адрес расположения: 105062 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7; свидетельство № 651 от 18 июля 2018 г.<br>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом № 642405182759, дата выдачи: 05.07.2017, выдан ФГБОУ Высшего образования "Саратовский государственный технический университет им. Гагарина Ю. А."<br>Сведения о квалификационном экзамене в области оценочной деятельности: Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 013696-1 от 4 июля 2018 г. по направлению "Оценка недвижимости", действует до 4 июля 2021 г.<br>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: страховой полис CAO "ВСК" страхования профессиональной ответственности оценщика № 180E0B4070163 от 06.07.2018, срок действия: с 16.07.2018 по 15.07.2019; страховая сумма 300 000 руб.<br>Стаж работы в оценочной деятельности: 5 лет |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b></p>   | <p>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Свисс Аппрэйзал Раша энд СиАйЭс"<br/>         Сокращенное наименование: ООО "Свисс Аппрэйзал Раша энд СиАйЭс"<br/>         ОГРН: 1117746904770<br/>         Дата присвоения ОГРН: 10.11.2011<br/>         Место нахождения: 121165, г. Москва, ул. Киевская, дом 22, этаж 1, пом. 103, комн. 4, офис 2<br/>         Почтовый адрес: 127006, г. Москва, ул. Долгоруковская, д. 34, стр. 2, офис 112<br/>         Сведения о страховании ответственности: страховой полис АО "АльфаСтрахование" страхования ответственности юридического лица № 0780R/776/30175/18-01 от 11.03.2019; срок действия: с 11.03.2019 по 31.12.2019; страховая сумма 500 000 001 руб.</p> |
| <p><b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b></p> | <p>Для подготовки Отчета иные организации и специалисты, кроме указанных в Отчете, не привлекались</p>   |

### 1.5. Пределы применения полученных результатов

- 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.
- Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 2.1. Основание для проведения оценки Объекта оценки

Основанием для проведения оценки Объекта оценки является договор № 19-23479 от 06.05.2019 между ООО "Свисс Аппрэйзал Раша энд СиАйЭс" и ООО "СЕДТИЕЛ ЭСТЕЙТ МЕНЕДЖМЕНТ".

### 2.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

*Таблица 2.1. Общая информация о земельных участках*

| Параметр                          | Значение  |  |
|-----------------------------------|---|--|
| Тип объекта                       | Земельный участок                                 | Земельный участок  |
| Кад. №                            | 58:29:2011001:17                                  | 50:55:0030312:0018   |
| Вид права                         | Право собственности                               | Право собственности  |
| Местоположение                    | Пензенская обл., г. Пенза, ул. Московская, д. 118 | Московская обл., г. Подольск, проспект Революционный, д. 58г |
| Категория земель                  | Земли населенных пунктов                          | Земли населенных пунктов                                     |
| ВРИ                               | Под промышленные предприятия                      | Для эксплуатации административного здания                    |
| Общая площадь, кв. м              | 25 366  | 412  |
| Транспортная доступность          | Средняя   | Средняя  |
| Наличие ж/д путей                 | Нет   | -  |
| Электричество                     | По границе  | По границе   |
| Газоснабжение                     | По границе  | По границе   |
| Водоснабжение                     | По границе  | По границе   |
| Кадастровая стоимость, руб.       | 23 880 000,00                                     | 2 152 951,32   |
| Кадастровая стоимость, руб./кв. м | 941,42  | 5 225,61   |

*Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика*

**Таблица 2.2. Общая информация об оцениваемых объектах (зданиях, сооружениях), расположенных в г. Пенза (начало)**

| Параметр                                | Значение  | Значение  | Значение  | Значение  | Значение  | Значение  | Значение  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Тип объекта                             | Здание  | Здание  | Здание  | Здание  | Здание  | Помещение   | Здание  |
| Кад. №                                  | 58:29:2011001:374   | 58:29:2011001:362   | 58:29:2011001:361   | 58:29:2011001:365   | 58:29:2011001:368   | 58:29:02:477:118:0:0Ж/1/1-5                                   | 58:29:2011001:370   |
| Вид права                               | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| Местоположение                          | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. Л, Л1 | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. Н | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. Д | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. Г, Г1 | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. М | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. Ж | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. З |
| Назначение                              | Компрессорная   | Бытовой корпус  | Гараж   | Проходная   | ЦТП   | Офис  | Котельная   |
| Текущее использование                   | По назначению   | По назначению   | По назначению   | По назначению   | По назначению   | По назначению   | По назначению   |
| Общая площадь, кв. м / протяженность, м | 81,3  | 356,1   | 182,2   | 106,6   | 103,1   | 52,5  | 313,7   |
| Имущественные права                     | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   |

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

**Таблица 2.3. Общая информация об оцениваемых объектах (зданиях, сооружениях), расположенных в г. Пенза (продолжение)**

| Параметр                                | Значение  | Значение  | Значение  | Значение  | Значение  | Значение  | Значение  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Тип объекта                             | Здание  | Здание  | Здание  | Здание  | Здание  | Сооружение  | Здание  |
| Кад. №                                  | 58:29:2011001:370   | 58:29:2011001:373   | 58:29:2011001:367   | 58:29:2011001:369   | 58:29:2011001:366   | 58:29:4005017:1574                                    | 58:29:4005017:1575  |
| Вид права                               | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| Местоположение                          | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. З | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. В, В1, В2 | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. П | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. Б | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. Е | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118 | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. А, А1 |
| Назначение                              | Котельная   | Механический участок  | Литейный цех  | Бытовое   | Склад   | ж/д путь  | Производственное  |
| Текущее использование                   | По назначению   | По назначению   | По назначению   | По назначению   | По назначению   | По назначению   | По назначению   |
| Общая площадь, кв. м / протяженность, м | 313,7   | 2 887,1   | 1 259,2   | 1 646,1   | 46,2  | 144,0   | 4 083,1   |
| Имущественные права                     | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   |

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика



**Таблица 2.4. Общая информация об оцениваемых объектах (здании, помещениях), расположенных в г. Подольск**

| Параметр              | Значение   | Значение  | Значение  | Значение  |
|-----------------------|--|---|---|---|
| Тип объекта           | Здание   | Помещение   | Помещение   | Помещение   |
| Кад. №                | 50-50-55/006/2006-252  | 50-50-55/060/2010-175                                     | 50-50-55/060/2010-174                                     | 50-50-55/060/2010-176                                     |
| Вид права             | Собственность  | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| Местоположение        | Московская обл., г. Подольск, проспект Революционный, д. 58г, лит. Г, Г1, Г2 | Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 2 | Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 3 | Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 1 |
| Назначение            | Офисное  | Офисное   | Офисное   | Офисное   |
| Текущее использование | По назначению  | По назначению   | По назначению   | По назначению   |
| Общая площадь, кв. м  | 666,5  | 574,8   | 599,4   | 788,7   |
| Имущественные права   | Собственность  | Собственность   | Собственность   | Собственность   |

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

**Таблица 2.5. Общая информация об оцениваемых объектах (помещениях), расположенных в г. Казань и г. Ставрополь**

| Параметр                         | Значение  |   |
|----------------------------------|---|---|
| Тип объекта                      | Помещения   | Помещения   |
| Кад. №                           | 16:50:100309:1224                                       | 26:12:011203:56   |
| Вид права                        | Собственность   | Собственность   |
| Местоположение                   | Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 87/68 | Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Доваторцев, 30б |
| Назначение                       | Офисное   | Офисное   |
| Текущее использование            | По назначению   | По назначению   |
| Общая площадь, кв. м             | 492,0   | 1 656,9   |
| Передаваемые имущественные права | Собственность   | Собственность   |

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

## 2.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 2.6. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, руб., с НДС

| № | Оцениваемые объекты   | Площадь, кв. м | Сравнительный подход, руб. | Вес | Доходный подход, руб. | Вес | Затратный подход, руб. | Итоговая величина рыночной стоимости, руб. |
|---|---|----------------|----------------------------|-----|-----------------------|-----|------------------------|--|
| 1 | Здание (компрессорная), назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 81,3 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:374, лит. Л,Л1, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;  | 81,30          | 856 000                    | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 856 000                                    |
| 2 | Здание (бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общей площадью 356,1 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:362, лит. Н, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;   | 356,10         | 5 621 000                  | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 5 621 000                                  |
| 3 | Здание (гараж), назначение: нежилое, этажность: 1, общей площадью 182,2 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:361, лит. Д, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;   | 182,20         | 1 917 000                  | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 1 917 000                                  |
| 4 | Здание (проходная), назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 106,6 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:365, лит. ГГ1, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;   | 106,60         | 1 122 000                  | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 1 122 000                                  |
| 5 | Здание (ЦТП), назначение: нежилое, коммунального хозяйства, 1-этажное, общей площадью 103,1 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:368, лит. М, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;   | 103,10         | 1 085 000                  | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 1 085 000                                  |
| 6 | Нежилое помещение в литере Ж, нежилое, общей площадью 52,5 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1-5, кадастровый (или условный) номер: 58:29:02:477:118:0:0Ж/1/1-5, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118; | 52,50          | 829 000                    | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 829 000                                    |
| 7 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 25 366,0 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:17, расположенный по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Московская, д. 118;  | 25 366,00      | 41 759 000                 | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 41 759 000                                 |
| 8 | Здание (котельная), назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 313,7 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:370, лит. З, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;   | 313,70         | 3 301 000                  | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 3 301 000                                  |

| №  | Оцениваемые объекты   | Площадь, кв. м | Сравнительный подход, руб. | Вес | Доходный подход, руб. | Вес | Затратный подход, руб. | Итоговая величина рыночной стоимости, руб. |
|----|---|----------------|----------------------------|-----|-----------------------|-----|------------------------|--|
| 9  | Производственное здание (Механический участок), назначение: нежилое, 2-этажный, общей площадью 2 887,1 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:373, лит. В,В1,В2, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;  | 2 887,10       | 30 380 000                 | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 30 380 000                                 |
| 10 | Здание (литейный цех), назначение: нежилое, 2-этажное, общей площадью 1 259,2 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:367, лит. П, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;  | 1 259,20       | 13 251 000                 | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 13 251 000                                 |
| 11 | Здание (бытовка цеха МК, столовая), назначение: нежилое, 4-этажный, общей площадью 1 646,1 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:369, лит. Б, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;  | 1 646,10       | 25 984 000                 | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 25 984 000                                 |
| 12 | Здание (склад), назначение: нежилое, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, 1-этажное, общей площадью 46,2 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:366, лит. Е, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;  | 46,20          | 486 000                    | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 486 000                                    |
| 13 | Линейное сооружение-железнодорожный путь (участок пути от стрелки №1 до св.М17 длиной 51 м, участок пути от стрелки №1 до упора длиной 35м, участок пути от стрелки №1 до упора длиной 58 м), протяженность 144 м, кадастровый номер: 58:29:4005017:1574, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118; | 144,00         | 3 143 000                  | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 3 143 000                                  |
| 14 | Производственное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 4 083,1 кв.м, кадастровый номер: 58:29:4005017:1575, лит. АА1, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;   | 4 083,10       | 42 966 000                 | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 42 966 000                                 |
| 15 | Нежилое здание с подвалом, с мансардой, назначение: нежилое, 3-этажное, общей площадью 666,50 кв.м, кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/006/2006-252, лит. Г,Г1, Г2, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, проспект Революционный, д. 58г   | 666,50         | 47 776 000                 | 0,5 | 40 428 000            | 0,5 | Не применялся          | 38 369 000                                 |
| 19 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания, общей площадью 412,0 кв.м, кадастровый номер: 50:55:0030312:0018, расположенный по адресу: Московская обл., г. Подольск, проспект Революционный, д. 58г;   | 412,00         | -                          | -   | -                     | 1   | Не применялся          | 5 733 000                                  |
| 16 | Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 574,8 кв.м, этаж 1,2, кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/060/2010-175, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 2;   | 574,80         | 44 648 000                 | 0,5 | 33 948 000            | 0,5 | Не применялся          | 39 298 000                                 |

| №  | Оцениваемые объекты  | Площадь, кв. м | Сравнительный подход, руб. | Вес | Доходный подход, руб. | Вес | Затратный подход, руб. | Итоговая величина рыночной стоимости, руб. |
|----|--|----------------|----------------------------|-----|-----------------------|-----|------------------------|--|
| 17 | Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 599,4 кв.м, этаж подвал, кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/060/2010-174, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 3;                                       | 599,40         | 16 748 000                 | 0,5 | 11 361 000            | 0,5 | Не применялся          | 14 055 000                                 |
| 18 | Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 788,7 кв.м, этаж 1,2, кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/060/2010-176, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 1;  | 788,70         | 58 956 000                 | 0,5 | 45 395 000            | 0,5 | Не применялся          | 52 176 000                                 |
| 20 | Помещения 2-го этажа №№37-40,43,45-51,53,54,56-60,62-64, назначение: нежилое, общей площадью 492, кв.м, кадастровый номер: 16:50:100309:1224, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 87/68;                            | 492,00         | 23 158 000                 | 0,5 | 19 739 000            | 0,5 | Не применялся          | 21 449 000                                 |
| 21 | Торгово-офисный центр, назначение: нежилое помещение, общей площадью 1 656,9 кв.м, Лит «А», 4 этаж, пом. №224-241, 243-252, 283-301, кадастровый номер: 26:12:011203:56, расположенные по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Доваторцев, 306. | 1 656,90       | 56 300 000                 | 0,5 | 44 161 000            | 0,5 | Не применялся          | 50 231 000                                 |

Источник: расчет Оценщика

## 2.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 06.05.2019 с НДС округленно<sup>2</sup> составляет:

**394 011 000**

**(Триста девяносто четыре миллиона одиннадцать тысяч) руб.,**

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 06.05.2019 без НДС составляет:

**336 257 834 (Триста тридцать шесть миллионов двести пятьдесят семь тысяч  
восемьсот тридцать четыре) руб.,**

в том числе:

**Таблица 1. Итоговая величина стоимости объекта оценки**

| № позиции согласно перечню для оценки | Наименование основного средства   | Величина рыночной стоимости с учетом округления, без НДС, руб. | Величина рыночной стоимости с учетом округления, с НДС, руб. |
|---------------------------------------|---|--|--|
| 1                                     | Здание (компрессорная), назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 81,3 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:374, лит. Л,Л1, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118  | 713 333  | 856 000  |
| 2                                     | Здание (бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общей площадью 356,1 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:362, лит. Н, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118   | 4 684 167  | 5 621 000  |
| 3                                     | Здание (гараж), назначение: нежилое, этажность: 1, общей площадью 182,2 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:361, лит. Д, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118   | 1 597 500  | 1 917 000  |
| 4                                     | Здание (проходная), назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 106,6 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:365, лит. ГГ1, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118   | 935 000  | 1 122 000  |
| 5                                     | Здание (ЦТП), назначение: нежилое, коммунального хозяйства, 1-этажное, общей площадью 103,1 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:368, лит. М, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118   | 904 167  | 1 085 000  |
| 6                                     | Нежилое помещение в литере Ж, нежилое, общей площадью 52,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1-5, кадастровый (или условный) номер: 58:29:02:477:118:0:ОЖ/1/1-5, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118 | 690 833  | 829 000  |
| 7                                     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 25 366,0 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:17, расположенный по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Московская, д. 118  | 41 759 000   | 41 759 000   |

<sup>2</sup> До тыс. руб.

| № позиции согласно перечню для оценки | Наименование основного средства   | Величина рыночной стоимости с учетом округления, без НДС, руб. | Величина рыночной стоимости с учетом округления, с НДС, руб. |
|---------------------------------------|---|--|--|
| 8                                     | Здание (котельная), назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 313,7 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:370, лит. З, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118   | 2 750 833  | 3 301 000  |
| 9                                     | Производственное здание (Механический участок), назначение: нежилое, 2-этажный, общей площадью 2 887,1 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:373, лит. В,В1,В2, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118  | 25 316 667   | 30 380 000   |
| 10                                    | Здание (литейный цех), назначение: нежилое, 2-этажное, общей площадью 1 259,2 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:367, лит. П, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118  | 11 042 500   | 13 251 000   |
| 11                                    | Здание (бытовка цеха МК, столовая), назначение: нежилое, 4-этажный, общей площадью 1 646,1 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:369, лит. Б, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118  | 21 653 333   | 25 984 000   |
| 12                                    | Здание (склад), назначение: нежилое, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, 1-этажное, общей площадью 46,2 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:366, лит. Е, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118  | 405 000  | 486 000  |
| 13                                    | Линейное сооружение - железнодорожный путь (участок пути от стрелки №1 до св.М17 длиной 51 м, участок пути от стрелки№1 до упора длиной 35м, участок пути от стрелки №1 до упора длиной 58 м), протяженность 144 м, кадастровый номер: 58:29:4005017:1574, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118 | 2 619 167  | 3 143 000  |
| 14                                    | Производственное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 4 083,1 кв. м, кадастровый номер: 58:29:4005017:1575, лит. АА1, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118   | 35 805 000   | 42 966 000   |
| 15                                    | Нежилое здание с подвалом, с мансардой, назначение: нежилое, 3-этажное, общей площадью 666,50 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/006/2006-252, лит. Г,Г1, Г2, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, проспект Революционный, д. 58г  | 31 974 167   | 38 369 000   |
| 19                                    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания, общей площадью 412,0 кв. м, кадастровый номер: 50:55:0030312:0018, расположенный по адресу: Московская обл., г. Подольск, проспект Революционный, д. 58г   | 5 733 000  | 5 733 000  |
| 16                                    | Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 574,8 кв. м, этаж 1,2, кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/060/2010-175, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 2   | 32 748 333   | 39 298 000   |
| 17                                    | Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 599,4 кв. м, этаж подвал, кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/060/2010-174, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 3  | 11 712 500   | 14 055 000   |
| 18                                    | Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 788,7 кв. м, этаж 1,2, кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/060/2010-176, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 1   | 43 480 000   | 52 176 000   |
| 20                                    | Помещения 2-го этажа №№37-40,43,45-51,53,54,56-60,62-64, назначение: нежилое, общей площадью 492, кв. м, кадастровый номер: 16:50:100309:1224, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 87/68   | 17 874 167   | 21 449 000   |

| № позиции согласно перечню для оценки | Наименование основного средства  | Величина рыночной стоимости с учетом округления, без НДС, руб. | Величина рыночной стоимости с учетом округления, с НДС, руб. |
|---------------------------------------|--|--|--|
| 21                                    | Торгово-офисный центр, назначение: нежилое помещение, общей площадью 1 656,9 кв. м, Лит «А», 4 этаж, пом. №224-241, 243-252, 283-301, кадастровый номер: 26:12:011203:56, расположенные по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Доваторцев, 30б | 41 859 167   | 50 231 000   |
| <b>Итого</b>                          |  | <b>336 257 834</b>   | <b>394 011 000</b>   |

Источник: расчет Оценщика

## 2.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
- 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 Оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
- Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Оценщиком с использованием программы Microsoft® Excel 2007. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оценщику были предоставлены копии следующих документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506179 от 15.08.2013 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506172 от 15.08.2013 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506176 от 15.08.2013 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506171 от 15.08.2013 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506174 от 15.08.2013 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506177 от 15.08.2013 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506166 от 15.08.2013 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506178 от 15.08.2013 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506170 от 15.08.2013 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506173 от 15.08.2013 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506169 от 15.08.2013 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506175 от 15.08.2013 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506167 от 15.08.2013 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506168 от 15.08.2013 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-AEN 584463 от 08.08.2013 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-AEN 584460 от 08.08.2013 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-AEN 584461 от 08.08.2013 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-AEN 584465 от 08.08.2013 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-AEN 584464 от 08.08.2013 г.;



- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АН 357584 от 20.06.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 26-АИ 454985 от 12.12.2013 г.

Копии указанных документов представлены в разделе 12 Отчета.

## 3.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

### 3.2.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

На основании Свидетельств о государственной регистрации права, оцениваемые объекты принадлежат ООО "СЕДТИЕЛ ЭСТЕЙТ МЕНЕДЖМЕНТ" на праве собственности, ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

**Таблица 3.1. Общая информация о земельных участках**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Реквизиты правообладателя</b> | Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью<br>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "СЕДТИЕЛ ЭСТЕЙТ МЕНЕДЖМЕНТ"<br>Сокращенное наименование: ООО "СЕДТИЕЛ ЭСТЕЙТ МЕНЕДЖМЕНТ"<br>ОГРН: 1121690069930<br>Дата присвоения ОГРН: 28.09.2012<br>Местоположение: 123100, г. Москва, Пресненская Набережная, д. 12, ком. 11 пом. IVБ эт. 45 |
|----------------------------------|---|

*Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика*

### 3.2.2. Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, которое представляет собой здания, помещения, земельные участки и сооружение, расположенные в различных областях. Подробные характеристики объектов представлены ниже.

Необходимо отметить, что объекты, расположенные в г. Пенза, представляют собой производственно-складской комплекс. Оценка данных объектов будет производиться в соответствии с назначением и последующей разбивкой стоимости пообъектно.

**Таблица 3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов (земельных участков)**

| Параметр / № объекта согласно перечню для Оценки | 7   | 19   |
|--|---|--|
| Тип объекта                                      | Земельный участок                                 | Земельный участок  |
| Кад. №   | 58:29:2011001:17                                  | 50:55:0030312:0018   |
| Местоположение                                   | Пензенская обл., г. Пенза, ул. Московская, д. 118 | Московская обл., г. Подольск, проспект Революционный, д. 58г |
| Категория земель                                 | Земли населенных пунктов                          | Земли населенных пунктов                                     |
| ВРИ  | Под промышленные предприятия                      | Для эксплуатации административного здания                    |
| Общая площадь, кв. м                             | 25 366  | 412  |
| Транспортная доступность                         | Средняя   | Средняя  |

| Параметр / № объекта согласно перечню для Оценки | 7   | 19   |
|--|---|--|
| Наличие ж/д путей                                | Нет   | -  |
| Электричество                                    | По границе  | По границе   |
| Газоснабжение                                    | По границе  | По границе   |
| Водоснабжение                                    | По границе  | По границе   |
| Балансовая стоимость, руб.                       | Не предоставлена  | Не предоставлена   |
| Правообладатель                                  | Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью<br>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "СЕДТИЕЛ ЭСТЕЙТ МЕНЕДЖМЕНТ"<br>Сокращенное наименование: ООО "СЕДТИЕЛ ЭСТЕЙТ МЕНЕДЖМЕНТ"<br>ОГРН: 1121690069930<br>Дата присвоения ОГРН: 28.09.2012<br>Местоположение: 123100, г. Москва, Пресненская Набережная, д. 12, ком. 11 пом. IVБ эт. 45 |  |
| Передаваемые имущественные права                 | Право собственности   | Право собственности  |
| Правоудостоверяющий документ                     | Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506166 от 15.08.2013 г.   | Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН 584464 от 08.08.2013 г. |

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

**Таблица 3.3. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов (зданиях, сооружениях), расположенных в г. Пенза (начало)**

| Параметр / № объекта согласно перечню для Оценки | 1   | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   |
|--|---|---|---|---|---|---|
| Тип объекта                                      | Здание  | Здание  | Здание  | Здание  | Здание  | Помещение   |
| Кад. №   | 58:29:2011001:374   | 58:29:2011001:362   | 58:29:2011001:361   | 58:29:2011001:365   | 58:29:2011001:368   | 58:29:02:477:118:0:0Ж/1/1-5                                   |
| Местоположение                                   | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. Л, Л1   | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. Н | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. Д | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. Г, Г1 | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. М | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. Ж |
| Назначение                                       | Компрессорная   | Бытовой корпус  | Гараж   | Проходная   | ЦТП   | Офис  |
| Текущее использование                            | По назначению   | По назначению   | По назначению   | По назначению   | По назначению   | По назначению   |
| Общая площадь, кв. м / протяженность, м          | 81,3  | 356,1   | 182,2   | 106,6   | 103,1   | 52,5  |
| Транспортная доступность                         | Средняя   | Средняя   | Средняя   | Средняя   | Средняя   | Средняя   |
| Электричество                                    | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  |
| Газоснабжение                                    | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  |
| Водоснабжение                                    | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  |
| Отопление  | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  |
| Состояние  | Рабочее   | Рабочее   | Рабочее   | Рабочее   | Рабочее   | Рабочее   |
| Уровень отделки                                  | Стандарт  | Стандарт  | Стандарт  | Стандарт  | Стандарт  | Стандарт  |
| Этажность  | 1   | 2   | 1   | 1   | 1   | 1   |
| Тип объекта                                      | Капитальный   | Капитальный   | Капитальный   | Капитальный   | Капитальный   | Капитальный   |
| Материал фундамента                              | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   |
| Перекрытия                                       | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   |
| Балансовая стоимость, руб.                       | Не предоставлена  | Не предоставлена  | Не предоставлена  | Не предоставлена  | Не предоставлена  | Не предоставлена  |
| Правообладатель                                  | Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью<br>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "СЕДТИЕЛ ЭСТЕЙТ МЕНЕДЖМЕНТ"<br>Сокращенное наименование: ООО "СЕДТИЕЛ ЭСТЕЙТ МЕНЕДЖМЕНТ"<br>ОГРН: 1121690069930<br>Дата присвоения ОГРН: 28.09.2012<br>Местоположение: 123100, г. Москва, Пресненская Набережная, д. 12, ком. 11 пом. IVБ эт. 45 |   |   |   |   |   |

| Параметр / № объекта согласно перечню для Оценки | 1   | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   |
|--|---|---|---|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права                 | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   |
| Правоудостоверяющий документ                     | Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506179 от 15.08.2013 г. | Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506172 от 15.08.2013 г. | Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506176 от 15.08.2013 г. | Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506171 от 15.08.2013 г. | Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506174 от 15.08.2013 г. | Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506177 от 15.08.2013 г. |

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

**Таблица 3.4. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов (зданиях, сооружениях), расположенных в г. Пенза (продолжение)**

| Параметр / № объекта согласно перечню для Оценки | 8   | 9   | 10  | 11  | 12  | 13  | 14  |
|--|---|---|---|---|---|---|---|
| Тип объекта                                      | Здание  | Здание  | Здание  | Здание  | Здание  | Сооружение  | Здание  |
| Кад. №   | 58:29:2011001:370   | 58:29:2011001:373   | 58:29:2011001:367   | 58:29:2011001:369   | 58:29:2011001:366   | 58:29:4005017:1574                                    | 58:29:4005017:1575  |
| Местоположение                                   | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. З | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. В, В1, В2 | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. П | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. Б | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. Е | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118 | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. А, А1 |
| Назначение                                       | Котельная   | Механический участок  | Литейный цех  | Бытовое   | Склад   | ж/д путь  | Производственное  |
| Текущее использование                            | По назначению   | По назначению   | По назначению   | По назначению   | По назначению   | По назначению   | По назначению   |
| Общая площадь, кв. м / протяженность, м          | 313,7   | 2 887,1   | 1 259,2   | 1 646,1   | 46,2  | 144,0   | 4 083,1   |
| Транспортная доступность                         | Средняя   | Средняя   | Средняя   | Средняя   | Средняя   | Средняя   | Средняя   |
| Электричество                                    | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  |
| Газоснабжение                                    | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  |
| Водоснабжение                                    | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  |
| Отопление  | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  | Есть  |
| Состояние  | Рабочее   | Рабочее   | Рабочее   | Рабочее   | Рабочее   | Рабочее   | Рабочее   |
| Уровень отделки                                  | Стандарт  | Стандарт  | Стандарт  | Стандарт  | Стандарт  | Стандарт  | Стандарт  |
| Этажность  | 1   | 2   | 2   | 4   | 1   | -   | 1   |

| Параметр / № объекта согласно перечню для Оценки | 8   | 9   | 10  | 11  | 12  | 13  | 14  |
|--|---|---|---|---|---|---|---|
| Тип объекта                                      | Капитальный   | Капитальный   | Капитальный   | Капитальный   | Капитальный   |   | Капитальный   |
| Материал фундамента                              | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   |
| Перекрытия                                       | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   |
| Балансовая стоимость, руб.                       | Не предоставлена  | Не предоставлена  | Не предоставлена  | Не предоставлена  | Не предоставлена  | Не предоставлена  | Не предоставлена  |
| Правообладатель                                  | Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью<br>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "СЕДТИЕЛ ЭСТЕЙТ МЕНЕДЖМЕНТ"<br>Сокращенное наименование: ООО "СЕДТИЕЛ ЭСТЕЙТ МЕНЕДЖМЕНТ"<br>ОГРН: 1121690069930<br>Дата присвоения ОГРН: 28.09.2012<br>Местоположение: 123100, г. Москва, Пресненская Набережная, д. 12, ком. 11 пом. IVБ эт. 45 |   |   |   |   |   |   |
| Передаваемые имущественные права                 | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   |
| Правоудостоверяющий документ                     | Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506178 от 15.08.2013 г.   | Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506170 от 15.08.2013 г. | Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506173 от 15.08.2013 г. | Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506169 от 15.08.2013 г. | Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506175 от 15.08.2013 г. | Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506167 от 15.08.2013 г. | Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 506168 от 15.08.2013 г. |

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

**Таблица 3.5. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов (здания, помещений), расположенных в г. Подольск**

| Параметр / № объекта согласно перечню для Оценки | 15   | 16  | 17  | 18  |
|--|--|---|---|---|
| Тип объекта                                      | Здание   | Помещение   | Помещение   | Помещение   |
| Кад. №   | 50-50-55/006/2006-252  | 50-50-55/060/2010-175                                     | 50-50-55/060/2010-174                                     | 50-50-55/060/2010-176                                     |
| Вид права  | Собственность  | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| Местоположение                                   | Московская обл., г. Подольск, проспект Революционный, д. 58г, лит. Г, Г1, Г2 | Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 2 | Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 3 | Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 1 |
| Назначение                                       | Офисное  | Офисное   | Офисное   | Офисное   |
| Текущее использование                            | По назначению  | По назначению   | По назначению   | По назначению   |
| Общая площадь, кв. м                             | 666,5  | 574,8   | 599,4   | 788,7   |
| Транспортная доступность                         | Средняя  | Средняя   | Средняя   | Средняя   |

| Параметр / № объекта согласно перечню для Оценки | 15  | 16   | 17   | 18   |
|--|---|--|--|--|
| Электричество                                    | Есть  | Есть   | Есть   | Есть   |
| Газоснабжение                                    | Есть  | Есть   | Есть   | Есть   |
| Водоснабжение                                    | Есть  | Есть   | Есть   | Есть   |
| Отопление  | Есть  | Есть   | Есть   | Есть   |
| Состояние  | Рабочее   | Рабочее  | Рабочее  | Рабочее  |
| Уровень отделки                                  | Стандарт  | Стандарт   | Стандарт   | Стандарт   |
| Этажность  | 1-3   | 1,2  | Подвал   | 1,2  |
| Материал стен                                    | Капитальный   | Капитальный  | Капитальный  | Капитальный  |
| Балансовая стоимость, руб.                       | Не предоставлена  | Не предоставлена   | Не предоставлена   | Не предоставлена   |
| Правообладатель                                  | Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью<br>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "СЕДТИЕЛ ЭСТЕЙТ МЕНЕДЖМЕНТ"<br>Сокращенное наименование: ООО "СЕДТИЕЛ ЭСТЕЙТ МЕНЕДЖМЕНТ"<br>ОГРН: 1121690069930<br>Дата присвоения ОГРН: 28.09.2012<br>Местоположение: 123100, г. Москва, Пресненская Набережная, д. 12, ком. 11 пом. IVБ эт. 45 |  |  |  |
| Передаваемые имущественные права                 | Право собственности   | Право собственности  | Право собственности  | Право собственности  |
| Правоудостоверяющий документ                     | Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН 584463 от 08.08.2013 г.  | Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН 584460 от 08.08.2013 г. | Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН 584461 от 08.08.2013 г. | Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН 584465 от 08.08.2013 г. |

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

**Таблица 3.6. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов (помещений), расположенных в г. Казань и г. Ставрополь**

| Параметр / № объекта согласно перечню для Оценки | 20  | 21  |
|--|---|---|
| Тип объекта                                      | Помещения   | Помещения   |
| Кад. №   | 16:50:100309:1224                                       | 26:12:011203:56   |
| Вид права  | Собственность   | Собственность   |
| Местоположение                                   | Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 87/68 | Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Доваторцев, 30б |
| Назначение                                       | Офисное   | Офисное   |
| Текущее использование                            | По назначению   | По назначению   |
| Общая площадь, кв. м                             | 492,0   | 1 656,9   |
| Транспортная доступность                         | Средняя   | Средняя   |
| Электричество                                    | Есть  | Есть  |
| Газоснабжение                                    | Есть  | Есть  |
| Водоснабжение                                    | Есть  | Есть  |

| Параметр / № объекта согласно перечню для Оценки | 20  | 21  |
|--|---|---|
| Отопление  | Есть  | Есть  |
| Состояние  | Рабочее   | Рабочее   |
| Уровень отделки                                  | Стандарт  | Стандарт  |
| Этажность  | 2   | 4   |
| Материал стен                                    | Капитальный   | Капитальный   |
| Балансовая стоимость, руб.                       | Не предоставлена  | Не предоставлена  |
| Правообладатель                                  | Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью<br>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "СЕДТИЕЛ ЭСТЕЙТ МЕНЕДЖМЕНТ"<br>Сокращенное наименование: ООО "СЕДТИЕЛ ЭСТЕЙТ МЕНЕДЖМЕНТ"<br>ОГРН: 1121690069930<br>Дата присвоения ОГРН: 28.09.2012<br>Местоположение: 123100, г. Москва, Пресненская Набережная, д. 12, ком. 11 пом. IVБ эт. 45 |   |
| Передаваемые имущественные права                 | Право собственности   | Право собственности   |
| Правоудостоверяющий документ                     | Свидетельство о государственной регистрации права 16-АН 357584 от 20.06.2014 г.   | Свидетельство о государственной регистрации права 26-АН 454985 от 12.12.2013 г. |

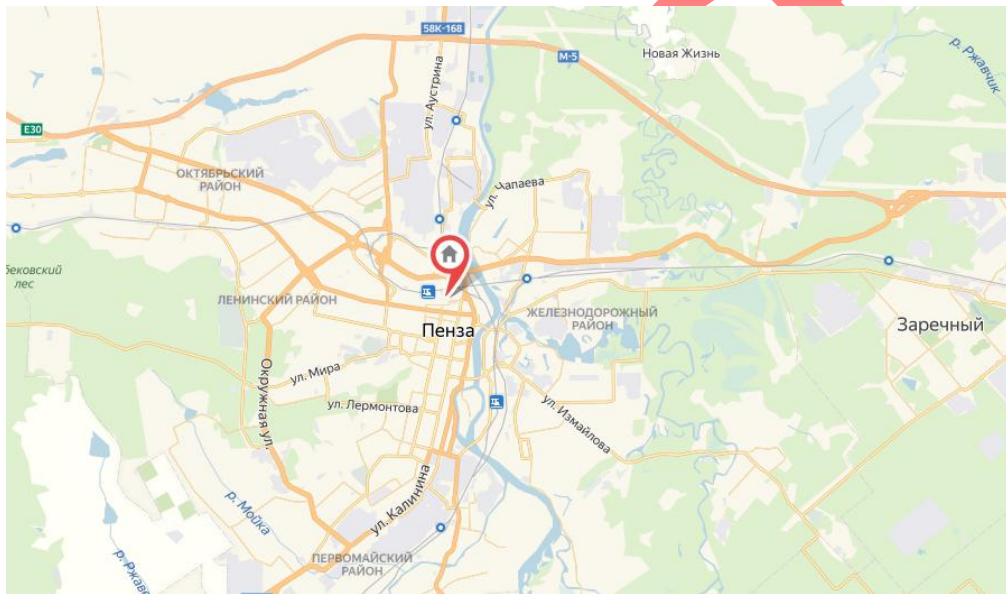
Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

### 3.3. Описание местоположения объектов, входящих в состав Объекта оценки

Оцениваемые объекты расположены в городах:

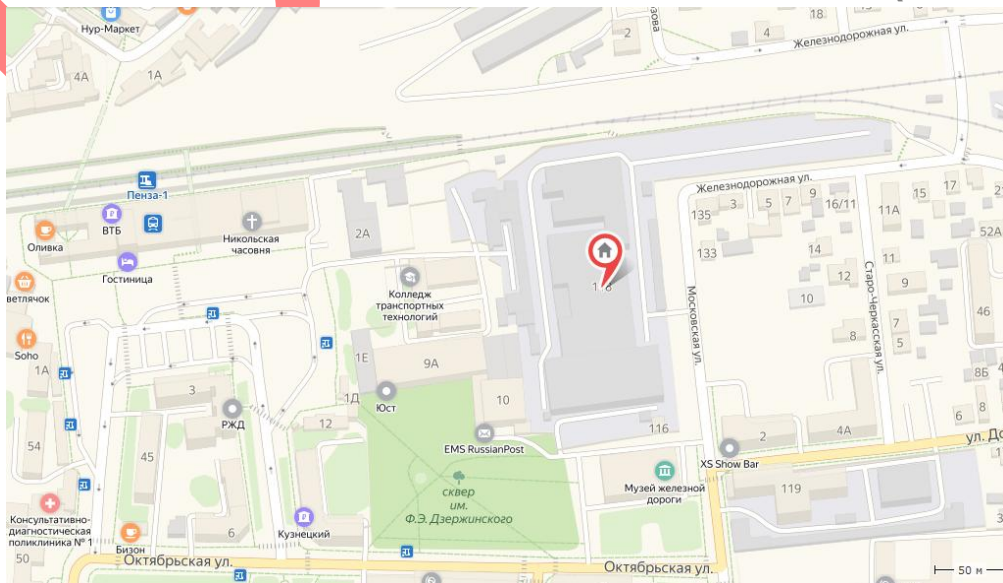
- Пенза (объекты согласно перечня, с № 1-14);
- Подольск (объекты согласно перечня, с № 15-19);
- Казань (объект согласно перечня, с № 22);
- Ставрополь (объект согласно перечня, с № 21).

**Рисунок 3.1. Местоположение оцениваемых объектов на карте (объекты в г. Пензе)**



Источник: <https://yandex.ru/maps>, объекты обозначены одной меткой, ввиду расположения по одному адресу

**Рисунок 3.2. Местоположение оцениваемых объектов в г. Пензе (локально)**



Источник: <https://yandex.ru/maps>



### Описание г. Пензы<sup>3</sup>

Пенза — город в Российской Федерации, административный центр Пензенской области, расположен на реке Сура. Город расположен на юго-востоке Европейской части России, расстояние от Пензы до Москвы – 709 км.

Пенза — крупный промышленный и культурный центр Центральной России, железнодорожный и автодорожный узел, в городе находится аэропорт. Ведущая отрасль городской промышленности — машиностроение. Пензенская фабрика «Маяк революции» выпускает высшие сорта бумаги. В городе действуют предприятия деревообрабатывающей, пищевой, фармацевтической промышленности.

Пенза является крупным железнодорожным узлом. С юга к городу подходит линия Юго-Восточной железной дороги; на север, запад и восток отходят линии Куйбышевской железной дороги. Наиболее грузонапряженным является направление восток-юг (так называемый Южный ход Транссиба), с сортировочным узлом из станций Кривозёровка — Пенза-3. Пассажирские поезда дальнего следования отправляются с вокзала станции Пенза-1, пригородные поезда — со станций Пенза-1 и Пенза-3.

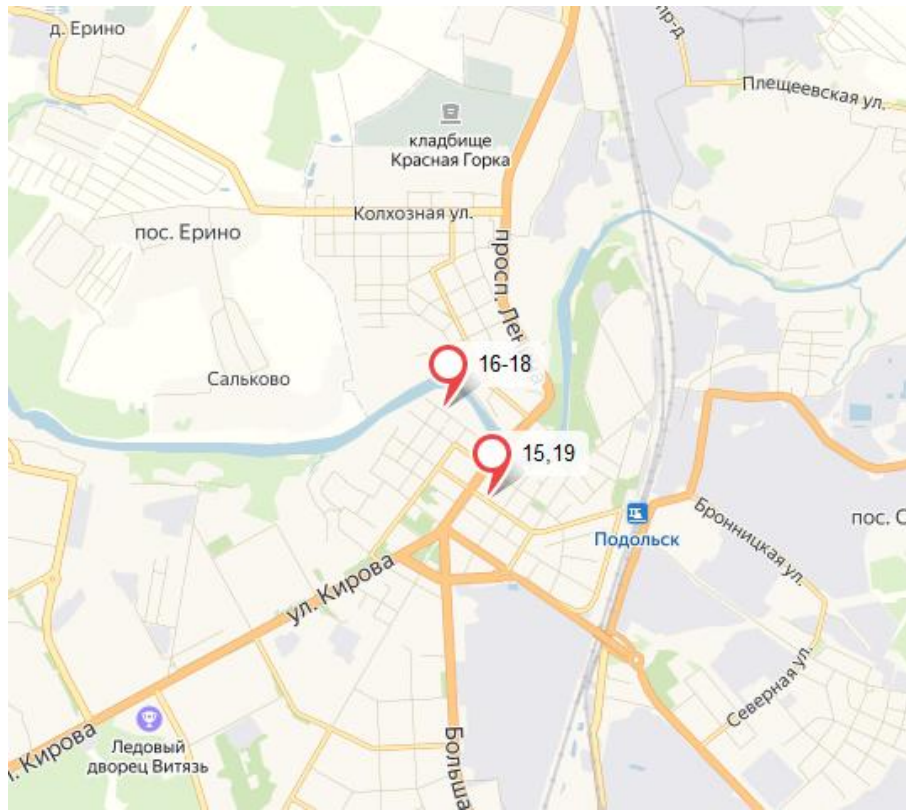
В черте города Пензы проходит федеральная автомобильная дорога М5 «Урал» (Москва — Челябинск). Также от города отходит автодорога 1Р-209 Пенза — Тамбов, а в нескольких километрах от Пензы проходит автодорога Саратов — Нижний Новгород. На южной окраине города имеется аэропорт.

По данным на 01 января 2018 года, население города составляет 523 553 чел.

---

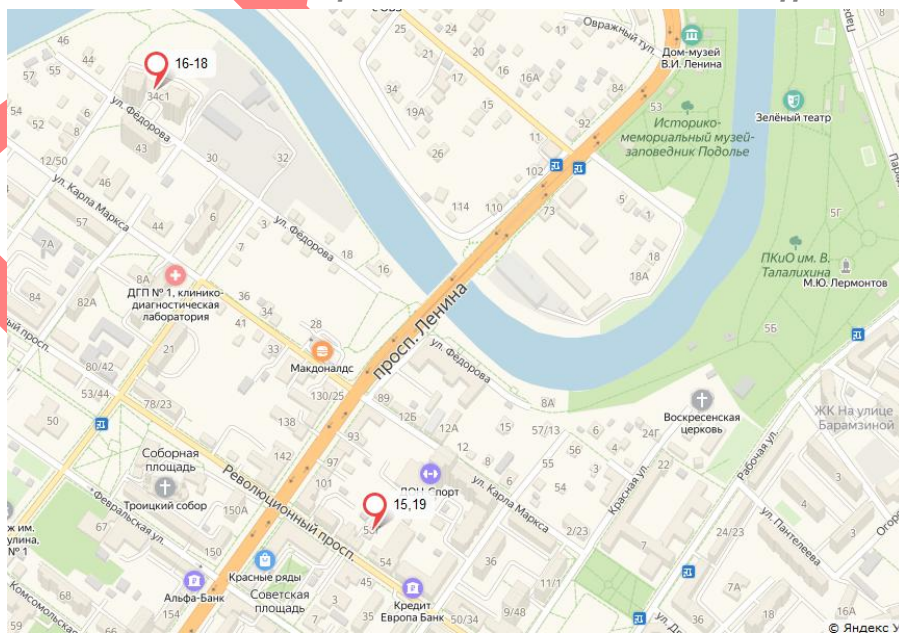
<sup>3</sup> <https://wikiway.com/russia/penza/>

**Рисунок 3.3. Местоположение оцениваемых объектов на карте (объекты в г. Подольск)**



Источник: <https://yandex.ru/maps>

**Рисунок 3.4. Местоположение оцениваемых объектов в г. Подольск (локально)**



Источник: <https://yandex.ru/maps>

### Описание г. Подольск<sup>4</sup>

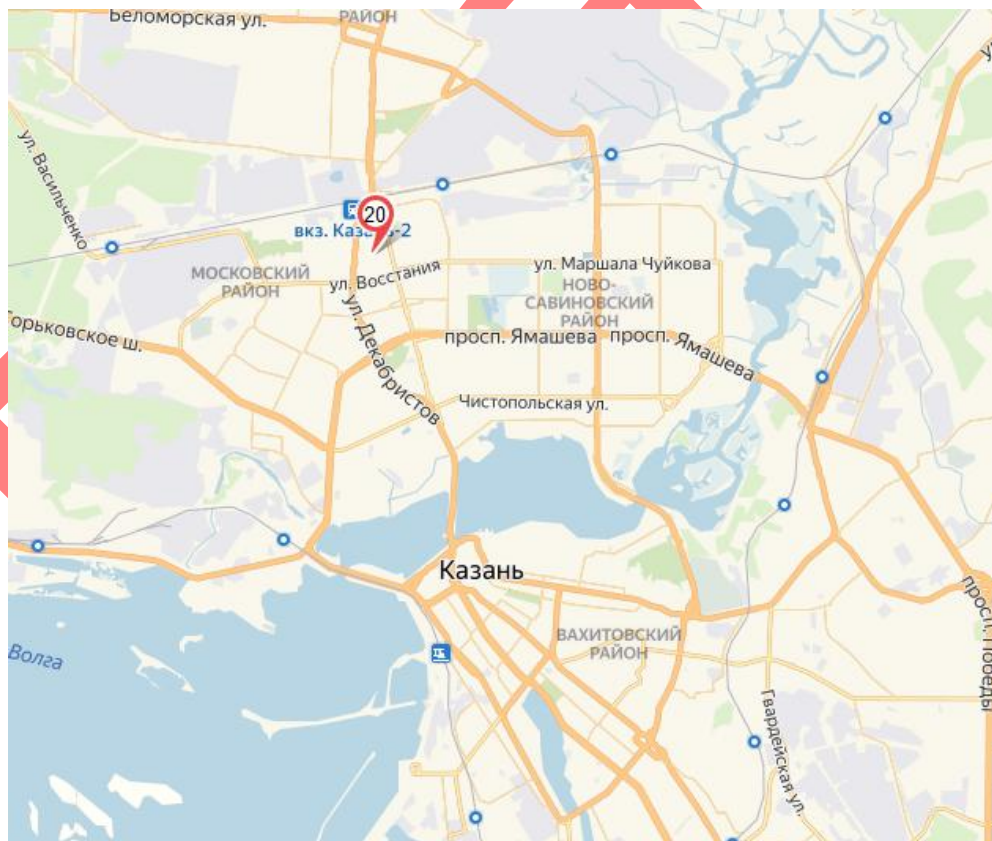
Подольск — российский город областного значения и одновременно — административный центр Подольского района Московской области, расположенный на реке Пахре.

Город расположен на Москворецко-Окской равнине, в центре Восточно-Европейской равнины, на берегах реки Пахры (правый приток реки Москвы), к югу от столицы, в 43 км от центра Москвы и в 16 км от МКАД, на автомагистрали и железнодорожной линии Москва — Симферополь. Большая часть города расположена на правом берегу Пахры и к западу от железнодорожной магистрали.

Через Подольск проходит железная дорога Москва — Харьков — Крым, на территории города Подольска — платформа Силикатная, станция Подольск, платформа Кутузовская. Федеральная магистраль М2 «Крым» проходит в 5-10 км к востоку от Подольска, старое Варшавское шоссе идёт через Подольск.

По данным на 01 января 2018 года, население города составляет 302 831 чел.

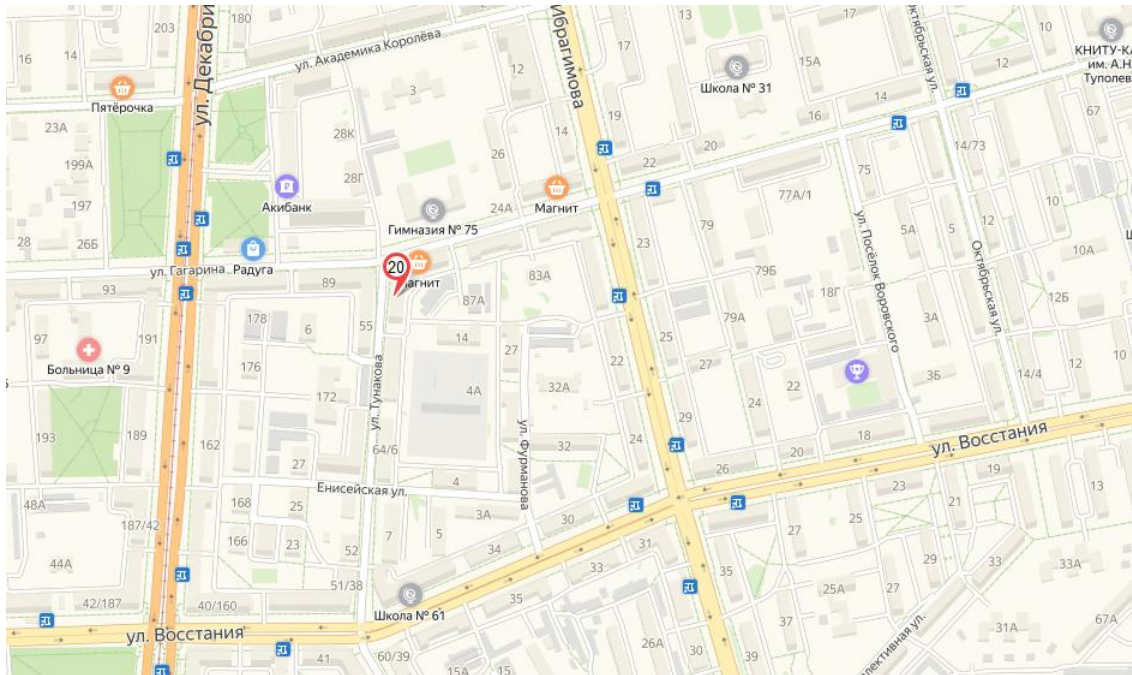
**Рисунок 3.5. Местоположение оцениваемого объекта на карте (объект в г. Казань)**



Источник: <https://yandex.ru/maps>

<sup>4</sup> <https://wikiway.com/russia/podolsk/>

**Рисунок 3.6. Местоположение оцениваемого объекта в г. Казань (локально)**



Источник: <https://yandex.ru/maps>

### Описание г. Казань<sup>5</sup>

Казань – столица Республики Татарстан и один из самых древних городов России. Казань расположена на левом берегу Волги в том месте, где в нее впадает река Казанка. Эта река течет с северо-востока на запад, пересекая центр города и условно разделяя его на две части. Попасты из одной части Казани в другую очень легко, так как городские районы связывают дамбы, мост и линия метрополитена.

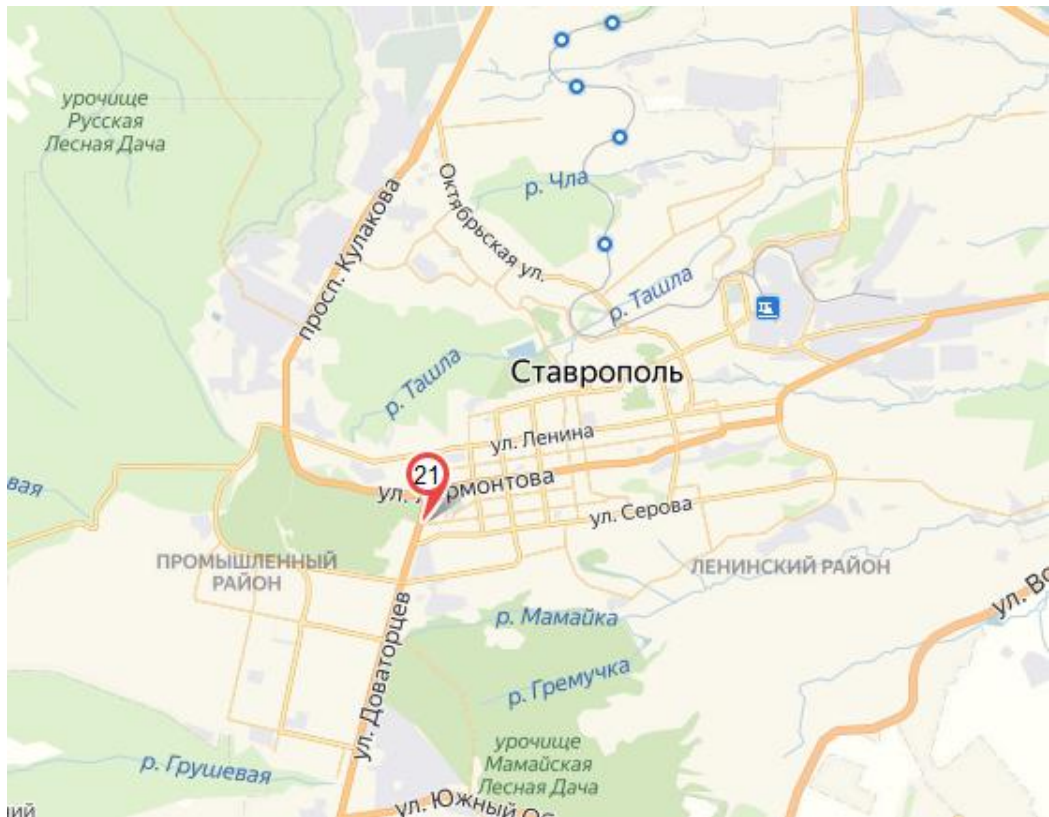
Протяжённость города с севера на юг — 29 км, с запада на восток — 31 км. Город в западной, центральной и юго-западной части выходит на реку Волгу на протяжении около 15 км. В Казани имеется один мост через Волгу — у крайней западной границы территории города.

Казань является одним из крупнейших транспортных и логистических узлов России. Через город проходят федеральные трассы М7 (Е 22) «Волга», Р239 и Р241. В Казани пересекаются железнодорожные пути, идущие на Ижевск, Пермь, Екатеринбург, Ульяновск, Бугульму, Уфу, Нижний Новгород, Москву, Яранск, Киров. В непосредственной близости от города проходит автодорога Р175, а также планируется прохождение транспортного коридора «Северная Европа — Западный Китай».

Казань — крупнейший город Поволжского экономического района. По данным на 01 января 2019 года, численность населения составляет 1 251 969 чел.

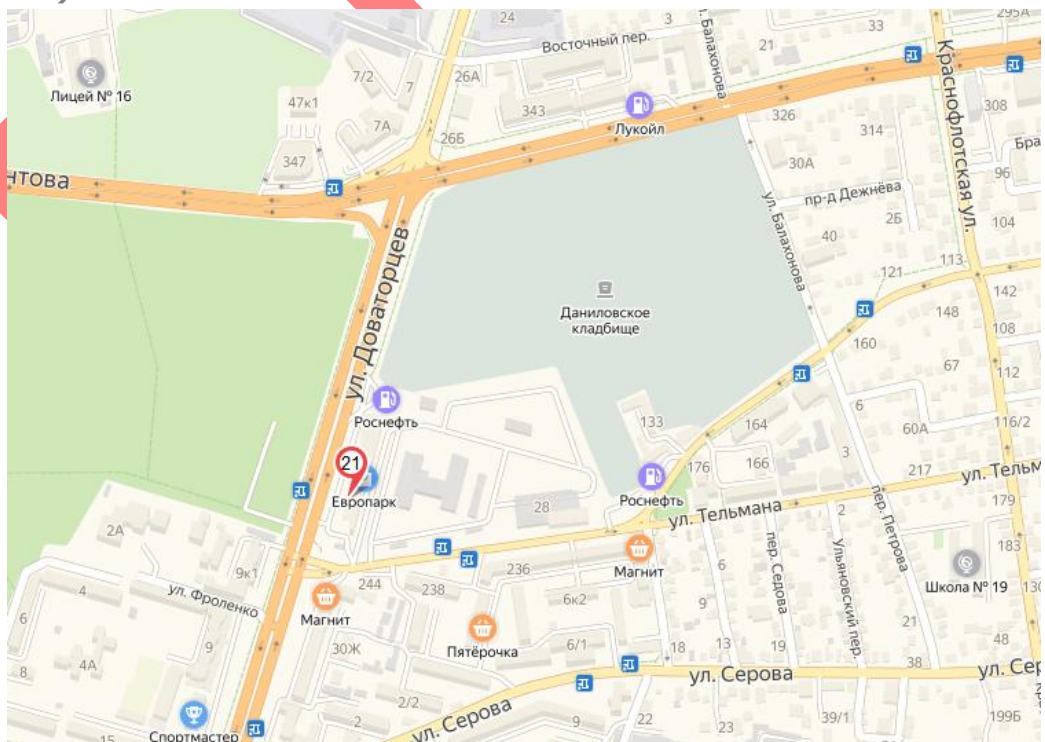
<sup>5</sup> <https://wikiway.com/russia/kazan/>

**Рисунок 3.7. Местоположение оцениваемого объекта на карте (объект в г. Ставрополь)**



Источник: <https://yandex.ru/maps>

**Рисунок 3.8. Местоположение оцениваемого объекта в г. Ставрополь (локально)**



Источник: <https://yandex.ru/maps>

### Описание г. Ставрополь<sup>6</sup>

Ставрополь - административный центр Ставропольского края Российской Федерации. Культурный, деловой и промышленный (машиностроение, приборостроение) центр края. Один из крупнейших городов Северного Кавказа и Северо-Кавказского федерального округа.

Ставрополь расположен на холмах и распадках в центральной части Предкавказья на Ставропольской возвышенности, в верховьях реки Ташла (бассейн Восточного Маныча), в 1450 км к югу от Москвы, на пересечении автодорог Ростов — Ставрополь, и Астрахань — Элиста — Невинномысск — Черкесск.

Через Ставрополь проходят федеральные автомобильные дороги Р216 Ставрополь — Элиста — Астрахань и Р269 Ставрополь — Батайск. В настоящее время в Ставрополе функционирует один вокзал — Ставрополь-Ростовский железнодорожный вокзал.

Население города на 01 января 2018 г. составляет 433 931 чел.

### 3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к Объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

### 3.5. Фотографии Объекта оценки

Оценщик производил осмотр объектов, расположенных в г. Подольске, фотоматериалы по остальным объектам, входящим в состав оцениваемых объектов, предоставлены Заказчиком. Осмотр оцениваемых объектов, расположенных в г. Подольске проводился Оценщиком 06.05.2019 (дата оценки). Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком, также на дату оценки.



<sup>6</sup> <https://wikiway.com/russia/stavropol/>, <https://mestoprozhivaniya.ru/o-gorode-stavropole/>

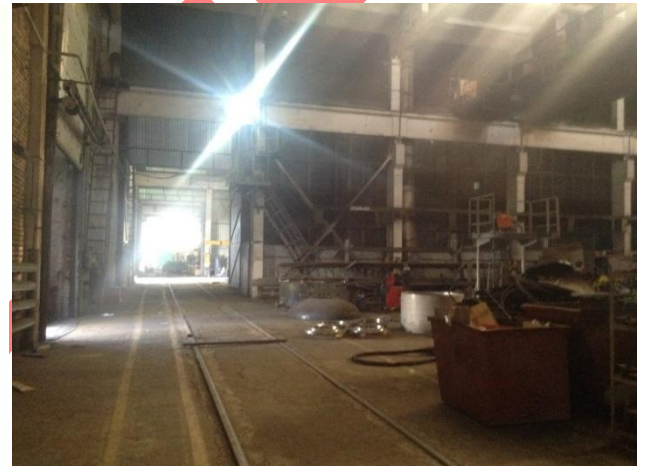


Фото 3.1. Фотографии объектов по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118





**Фото 3.2. Фотографии объектов по адресу: Московская обл., г. Подольск, проспект  
Революционный, д. 58г, лит. Г, Г1, Г2**





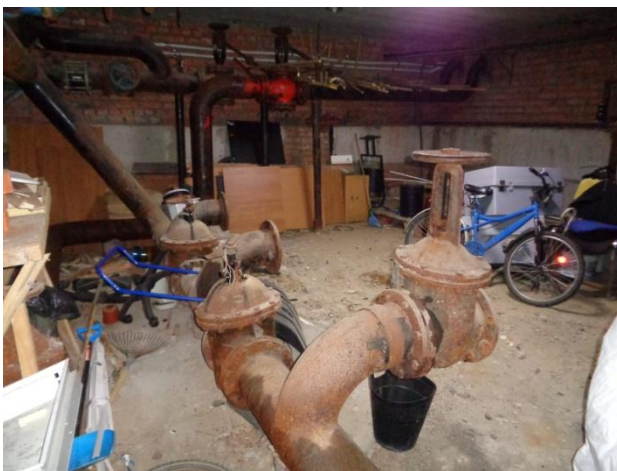
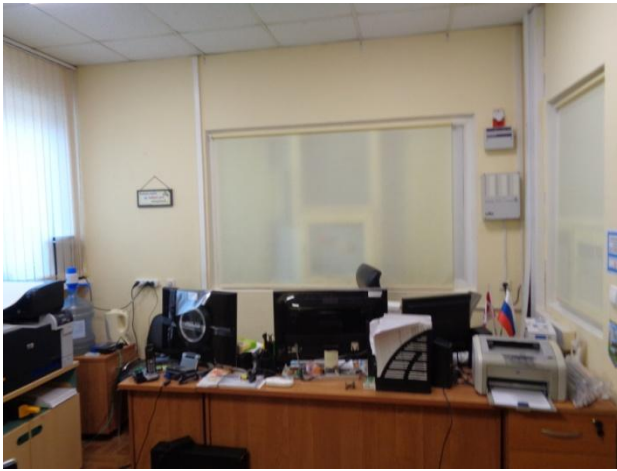


Фото 3.3. Фотографии объектов по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 2





Фото 3.4. Фотографии объекта по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 87/68



Фото 3.5. Фотографии объекта по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Доваторцев, 306  
Источник: осмотр, проведенный Оценщиком

#### 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определяя макроэкономические факторы как внешние факторы, влияющие на рыночные тенденции, их можно условно разделить на:

- политические (изменения законодательства, влияющие на отрасль (трудовое, антимонопольное, об охране окружающей среды, таможенное и т. д.), налоговая политика государства, региона; отношения с национальными и региональными властями, политика регулирования бизнеса, уровень политической стабильности в стране / регионе, приближение выборов государственных и местных властей);
- экономические (общая характеристика ситуации в экономике страны и в отрасли – подъем, стабильность, спад, кризис, динамика финансового состояния – курс национальной валюты, инфляция, состояние банковской системы, ставки рефинансирования и т.д., цикл деловой активности, перспективы экономического роста отраслей, изменения основных внешних издержек в отрасли, уровень безработицы);
- социальные (изменение отношения к отрасли, изменение структуры доходов, изменения в уровне жизни, изменения вкусов и предпочтений потребителей, демографические изменения, изменения в уровне образования).

Кроме перечисленных, можно выделить еще и технологические факторы (государственная политика в отношении технологий, значимые для отрасли тенденции в научно-техническом прогрессе, появление новых материалов, технологические изменения, имеющие значение для развития отрасли, тенденции появления новых товаров и услуг).

Практически во всех странах мира эти факторы взаимосвязаны между собой, на них базируются основополагающие тенденции развития экономики, осуществляются мировые интеграционные процессы и, несомненно, они влияют на рынок недвижимости.

#### **Основные политические факторы, которые наиболее существенно влияют на стоимость недвижимости<sup>7</sup>**

Современный мир переживает коренные трансформации, которые являются частью перехода из состояния после завершения холодной войны к новым серьезным конфликтам между ключевыми участниками. Конфликт России и коллективного Запада – одна из наиболее ярких составляющих происходящих изменений.

В то же время мир характеризуется беспрецедентным уровнем глобализации, мобильности людей и капиталов, возможностей для сотрудничества в самом широком наборе областей. Фактор глобализации пока смягчает политические противоречия. Но в самом процессе глобализации наметились серьезные дисбалансы. Их наложение на политические противоречия и социальное расслоение может спровоцировать серьезную

---

<sup>7</sup> Центр стратегических разработок, "Тезисы по внешней политике и позиционирование России в мире (2017-2024 гг.)", июнь 2017 г., [http://csr.ru/wp-content/uploads/2017/06/Tezisy\\_po-vneshnei-politike.p](http://csr.ru/wp-content/uploads/2017/06/Tezisy_po-vneshnei-politike.p)

разбалансировку системы международных отношений, увеличить риски открытых конфликтов между сложившимися центрами сил.

Трансформации международной среды происходят на нескольких уровнях. Меняются баланс сил, международные институты, технологии и ресурсная база экономического развития, культурно-цивилизационный ландшафт.

Ключевое свойство изменения баланса сил – формирование полицентричного мира. Идет медленное сокращение военно-политической и экономической роли США, хотя на ближайшую перспективу Америка останется сверхдержавой, одним из ведущих государств с высоким запасом прочности и ролью лидера западного мира. Увеличивается военный и экономический потенциал КНР. Качественно меняется китайская экономика. Китай становится одним из мировых центров инноваций. Существенно возрастает роль КНР в азиатско-тихоокеанском регионе (АТР). Одновременно возрастает потенциал ключевых союзников США в АТР – Южной Кореи и, особенно, Японии. Активную роль в мировой экономике играет Европейский союз. Его политический вес в будущем может вырасти, несмотря на сложности евроинтеграции. Россия сохраняет за собой серьезный военный-политический потенциал. Хотя ее экономика несопоставима ни с одним из перечисленных центров силы, она способна играть балансирующую роль (game changer) во всех ключевых регионах – Европе, Арктике, АТР, в Центральной Азии и на Ближнем Востоке.

Одну из ключевых характеристик современного миропорядка составляет постепенный отход большинства государств мира от формирования классических военно-политических союзов, связанных взаимными обязательствами. Несмотря на сохранение и возможное укрепление существующих блоков (в первую очередь – НАТО), в краткой и среднесрочной перспективе распространенной формой взаимодействия государств станут ситуативные коалиции и союзы.

Серьезные изменения переживают институты глобального и регионального управления. ООН удалось сохранить роль основного легитимного многостороннего глобального института. Влияние ООН ограничивается противоречиями постоянных членов Совета безопасности, прецедентами односторонних военных акций в обход международного права, попытками уменьшения роли ООН и списания организации в архив холодной войны. Однако ни один институт не может в обозримом будущем стать альтернативой ООН.

В глобальном управлении заметна роль неформальных объединений. Участие России в становлении Группы двадцати и БРИКС – значимый внешнеполитический ресурс для страны. Тем не менее, влияние этих институтов на решение глобальных проблем пока остается ограниченным.

Трансформация международной среды сопровождается революцией в ряде технологических отраслей. Развитие Интернета и мобильных устройств привело к появлению качественно нового глобального информационного пространства. Это дает широкие возможности в управлении сложными системами, но одновременно создает и новые риски. Цифровая среда превращается в арену политической конкуренции, при том что какие-либо значимые международные правила ее регулирования отсутствуют. Технологическое развитие оборачивается большей уязвимостью и хрупкостью современного мира.

Намечающаяся революция в энергетике (возобновляемые источники, внедрение электрических автомобильных двигателей, добыча сланцевой нефти и газа и т. п.) является вызовом для стран, зависимых от экспорта энергоносителей, в числе которых Россия.

В научно-техническом прогрессе заметна роль новых технологий здравоохранения, экологически чистых материалов и продуктов. Развитие технологий качества жизни – магистральная тенденция на ближайшие десятилетия. В отличие от распространения информационно-коммуникационных технологий в этой сфере можно ожидать наибольшей дистанции между развивающимися и развитыми странами.

Происходит технологическая революция в военном деле. Появление новых систем вооружений, милитаризация космоса и цифровой среды, высокоточное оружие и вооружения на новых физических принципах создают и новые условия для стратегической стабильности. Требуются обновленные режимы контроля вооружений, адекватные техническим реалиям.

В последние два десятилетия Россия частично сумела воспользоваться результатами глобальных научно-технических изменений в свою пользу. Однако роль страны в производстве инноваций сокращается, что является серьезным вызовом для ее будущего. Позиционирование России в мире должно жестко увязываться с задачей сохранения и развития научно-технического потенциала.

Масштабные миграции увеличили этническое разнообразие обществ, способствуя беспрецедентному взаимопроникновению культур. Вместе с тем, обостряются межрелигиозные противоречия. Международные террористические организации активно продвигают радикальные религиозные доктрины, вовлекая в свою орбиту массы молодых людей в мусульманском мире. Не имея ничего общего с исламом как мировой религией, радикальный исламизм превращается в наиболее опасную и при этом массовую идеологию, выходя далеко за пределы Большого Ближнего Востока. Радикальный исламизм проникает в страны Центральной Азии и на российский Северный Кавказ, превращаясь в ключевой и долгосрочный вызов безопасности для России.

На стоимость Объекта оценки также могут влиять следующие политические факторы:

- внешняя политика государства и других стран, в том числе оборонное и внешнеэкономическое направления;
- внутренняя политика государства, в том числе экономическая и социальная политика, государственно-правовое регулирование, культурно-информационная политика, экологическое регулирование и т.п.

## Макроэкономические показатели российской федерации за 2018 г.<sup>8</sup>

### Обзор макроэкономической обстановки в России

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 2018 г. российский ВВП увеличился на 2,0% после роста на 1,6% в 2017 г.

На оценку темпов роста ВВП в целом за год существенно повлиял пересмотр Росстатом динамики строительства за 2017–2018 гг., осуществленный в январе. Наиболее значительно изменились данные за 2018 г.: по уточненным данным, в прошлом году объем строительных работ вырос на 5,3%, тогда как предыдущая оценка за 11 месяцев составляла +0,5% г/г. Темп роста строительной отрасли в 2017 г. был скорректирован вверх на 0,2 п.п. (до -1,2%). Пересмотр данных носил плановый характер и был обусловлен уточнением респондентами в конце года ранее представленной информации.

С учетом новых данных Росстата по строительству Минэкономразвития России пересмотрело оценки годовых темпов роста ВВП в январе–ноябре в сторону увеличения на 0,1–0,4 п.п. В декабре темп роста ВВП составил 1,9% г/г (в ноябре – 1,8% г/г).

Уточненные данные Росстата указывают на значительный подъем в строительной отрасли в 2018 г. Они также согласуются с позитивной динамикой инвестиций в основной капитал (4,1% г/г в январе–сентябре), темп роста которых в 3 кв. 2018 г. превысил оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных и ожидания аналитиков.

Строительная отрасль внесла ключевой вклад в улучшение динамики ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом. По оценке, вклад строительства в темп роста ВВП в 2018 г. составил 0,3 п.п. (-0,1 п.п. в 2017 г.). Еще одним драйвером ускорения экономического роста стала промышленность, вклад которой составил 0,6 п.п. – вдвое больше, чем годом ранее. Увеличение темпов роста промышленности также оказало позитивное влияние на сопряженную транспортную отрасль (вклад 0,2 п.п.). Напротив, торговля несколько замедлила рост, однако, по итогам года внесла положительный вклад в динамику ВВП (0,2 п.п.). На протяжении 2018 г. поддержку росту ВВП также оказывал сектор услуг. Вклад сельского хозяйства в динамику ВВП в 2018 г. был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9% (с 2,1% в 2017 г.).

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4% (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

---

<sup>8</sup> [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/999d32ab-2c3c-4ec0-b529-320ef0f98d2c/190125\\_5.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=999d32ab-2c3c-4ec0-b529-320ef0f98d2c](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/999d32ab-2c3c-4ec0-b529-320ef0f98d2c/190125_5.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=999d32ab-2c3c-4ec0-b529-320ef0f98d2c).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 г. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1% (в 2017 г. – на 2,1%). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9% г/г и 7,2% г/г в 3 кв. 2018 г. и 4 кв. 2018 г. соответственно после 1,9% г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн барр./сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн барр./сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн барр./сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7% после падения на 0,2% годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5% по сравнению с 7,1% в 2017 г. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1% в 2018 г. после 7,6% в 2017 г.). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,4 с 8,9% в 2017 г.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче нефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 и 4,6% соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами. Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 и 2,5% соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 п.п.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6%) и машиностроение (+1,2%). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 и 6,8% соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Инфляция по итогам 2018 г. составила 4,3%, ускорившись с 2,5% в 2017 г. По сравнению с предшествующим годом выросли темпы роста цен на все основные категории товаров в результате действия как общесистемных факторов, так и специфических факторов на рынках отдельных товаров и услуг. Основной вклад в инфляцию внесла динамика цен на продовольственные товары (1,7 п.п. из 4,3%). В сегменте непродовольственных товаров рост цен ускорился до 4,1% в 2018 г. по сравнению с 2,8% в 2017 г. Помимо "локальных" факторов, на рынках отдельных товаров и услуг, на инфляцию в течение 2018 г. оказывали повышательное давление общесистемные факторы.

### Прогнозы развития экономики России<sup>9</sup>

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 г. подготовлен Минэкономразвития РФ во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 "О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года".

**Инфляция.** Повышение ставки НДС с 1 января 2019 г. с 18 до 20% затронет около 75% товаров и услуг, используемых для расчета индекса потребительских цен, а совокупный эффект составит 1,3% от потребительских расходов. С одной стороны, часть этого эффекта абсорбируется за счет маржи производителей и продавцов. С другой стороны, за повышением цен на отдельные категории товаров последует рост инфляционных ожиданий. Последние два эффекта оцениваются Минэкономразвития России сопоставимыми по масштабу.

В этих условиях с учетом проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3%, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4%. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция опустится ниже 4%. Прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8%. В дальнейшем инфляция будет сохраняться на уровне целевого ориентира 4%.

**Экономический рост.** Рост ВВП в текущем году прогнозируется на уровне 1,8%. По сравнению с предшествующим годом возрастает вклад внешнего спроса в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления. Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

---

<sup>9</sup> <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593/prognoz24svod.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593>



2019 год можно охарактеризовать как "адаптационный" к принятым решениям макроэкономической политики. По итогам 2019 г. темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,3%. Временное снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами:

- смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января 2019 г.;
- умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий.

С учетом перечисленных мер Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0% в 2020 г., и выше уровня в 3,0%, начиная с 2021 г. При этом структура ВВП по использованию существенно сместится в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25% в 2024 г.

Темпы роста промышленного производства предусматриваются в 2018–2024 гг. на уровне 1,8–3,3%. Положительные темпы роста будут показывать все укрупненные сектора промышленности. Существенные вклад в экономический рост продолжают вносить отрасли, реализующие свой экспортный потенциал – пищевая и химическая промышленность. Кроме того, ожидается ускорение темпов роста выпуска продукции металлургии. Рост внутреннего инвестиционного спроса наряду с мерами по обеспечению конкурентоспособности на внешних рынках будет способствовать увеличению производства продукции машиностроения. Кроме того, реализация инфраструктурных проектов с государственным участием обусловит значительное увеличение вклада строительного сектора в экономический рост.

Описанные сдвиги также отразятся на структуре платежного баланса. Поддерживать положительное сальдо текущего счета на всем прогнозном горизонте будет увеличивающийся несырьевой экспорт и экспорт услуг на фоне снижения в стоимостном выражении нефтегазового экспорта. Одновременно прогнозируемое увеличение импорта на фоне опережающего роста инвестиционного спроса (который традиционно является более импортоемким по сравнению с потребительским) станет основным фактором сокращения положительного сальдо текущего счета с 5,8% ВВП, ожидаемых в 2018 г., до 1,1–2,0% ВВП в 2021–2024 гг.

**Рисунок 4.1. Сценарии прогноза социально-экономического развития**

| к соотв. периоду предыдущего года                                     | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель</b> |       |       |       |       |       |       |       |       |
| базовый   | 53,0  | 69,6  | 63,4  | 59,7  | 57,9  | 56,4  | 55,1  | 53,5  |
| консервативный  | 53,0  | 69,6  | 56,0  | 42,5  | 43,3  | 44,2  | 45,0  | 45,9  |
| <b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>        |       |       |       |       |       |       |       |       |
| базовый   | 2,5   | 3,4   | 4,3   | 3,8   | 4,0   | 4,0   | 4,0   | 4,0   |
| консервативный  | 2,5   | 3,4   | 4,6   | 4,0   | 4,0   | 4,0   | 4,0   | 4,0   |
| <b>Валовой внутренний продукт, %</b>                                  |       |       |       |       |       |       |       |       |
| базовый   | 1,5   | 1,8   | 1,3   | 2,0   | 3,1   | 3,2   | 3,3   | 3,3   |
| консервативный  | 1,5   | 1,8   | 1,0   | 1,9   | 2,5   | 2,9   | 3,0   | 3,0   |
| <b>Инвестиции в основной капитал, %</b>                               |       |       |       |       |       |       |       |       |
| базовый   | 4,4   | 2,9   | 3,1   | 7,6   | 6,9   | 6,6   | 6,4   | 6,1   |
| консервативный  | 4,4   | 2,9   | 2,5   | 6,3   | 5,3   | 5,4   | 5,2   | 4,8   |
| <b>Промышленность, %</b>  |       |       |       |       |       |       |       |       |
| базовый   | 2,1   | 3,0   | 2,4   | 2,7   | 3,1   | 3,1   | 3,2   | 3,3   |
| консервативный  | 2,1   | 3,0   | 1,8   | 2,5   | 2,8   | 2,9   | 3,0   | 3,1   |
| <b>Реальные располагаемые доходы населения, %</b>                     |       |       |       |       |       |       |       |       |
| базовый   | -0,7  | 3,4   | 1,0   | 1,7   | 2,2   | 2,3   | 2,4   | 2,5   |
| консервативный  | -0,7  | 3,4   | 0,7   | 1,6   | 1,8   | 2,0   | 2,1   | 2,3   |
| <b>Реальная заработная плата, %</b>                                   |       |       |       |       |       |       |       |       |
| базовый   | 2,9   | 6,9   | 1,4   | 1,9   | 2,5   | 2,8   | 2,7   | 2,9   |
| консервативный  | 2,9   | 6,9   | 1,2   | 1,8   | 2,0   | 2,5   | 2,4   | 2,6   |
| <b>Оборот розничной торговли, %</b>                                   |       |       |       |       |       |       |       |       |
| базовый   | 1,3   | 2,9   | 1,7   | 2,0   | 2,6   | 2,6   | 2,7   | 2,8   |
| консервативный  | 1,3   | 2,9   | 1,3   | 1,8   | 2,2   | 2,3   | 2,5   | 2,7   |
| <b>Экспорт товаров, млрд. долларов США</b>                            |       |       |       |       |       |       |       |       |
| базовый   | 353,5 | 439,4 | 437,0 | 435,1 | 444,5 | 460,9 | 482,9 | 505,5 |
| консервативный  | 353,5 | 439,4 | 407,1 | 379,0 | 391,1 | 408,9 | 430,4 | 451,0 |
| <b>Импорт товаров, млрд. долл. США</b>                                |       |       |       |       |       |       |       |       |
| базовый   | 238,1 | 257,7 | 271,7 | 289,3 | 308,7 | 327,1 | 346,4 | 365,4 |
| консервативный  | 238,1 | 257,7 | 260,5 | 257,7 | 276,3 | 294,3 | 312,8 | 332,6 |

Источник: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593/prognoz24svod.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593>

Основные значения показателей экономического и социального положения города Пензы в январе-декабре 2018 г.<sup>10</sup>

Рисунок 4.2. Основные показатели социально-экономического развития

| Наименования показателя  | Декабрь 2018 года | Декабрь 2017 года | В %                |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|
| Численность населения города Пензы (на 1 января отчетного года), чел.  | 522,3*            | 523,6             | 99,8               |
| Площадь города Пензы (на 1 января отчетного года), тыс. м <sup>2</sup>   | 0,29              | 0,29              | 100,0              |
| Зарегистрировано хозяйствующих субъектов, ед.  | 16 540            | 17 056            | 97,0               |
| Оборот организаций по всем видам экономической деятельности, млн. рублей.  | 289 582,4         | 271 943,6         | 104,5              |
| Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем видам деятельности организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, млн. руб. | 101 095,5         | 104 780,2         | 94,8               |
| Выполнено работ и услуг собственными силами по виду деятельности «Строительство» по кругу крупных и средних предприятий, млн. руб.   | 2 390,1           | 3 511,3           | 93,6               |
| Введено в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup>  | 300,0             | 450,0             | 66,7               |
| Оборот розничной торговли, млн. руб.   | 134 771,6         | 132 182,5         | 103,3              |
| Оборот общественного питания, млн. руб.  | 7 795,9           | 7 471,7           | 106,0              |
| Объём платных услуг населению (по крупным и средним предприятиям), млн. руб.   | 19 692,4          | 17 568,5          | 109,2              |
| Сальдо прибылей (+), убытков (-) по организациям, не относящимся к субъектам малого предприним., млн. руб.   | 5 808,6           | 9 868,9           | 65,1               |
| Количество предприятий, получивших убыток, ед.   | 76                | 51                | 149,0              |
| Численность работающих по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, тыс. чел.   | 129,8             | 132,00            | 101,3 <sup>6</sup> |
| Среднемесячная заработная плата по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, руб.   | 34 353,2          | 31 129,7          | 111,0              |
| Задолженность по заработной плате, тыс. руб.   | 3 430,0           | 3 430,0           | 100,0              |
| Численность официально зарегистрированных безработных, чел.  | 1 753             | 1 831             | 95,7               |

<sup>10</sup> <http://www.penza-gorod.ru/upload/medialibrary/fc0/fc0d9d624ba20fb026e381c37861c014.pdf>

|   | Декабрь | Декабрь |  |
|---|---------|---------|--|
| Индекс потребительских цен по области, % к предыдущему году   | 105,00  | 101,12  |  |
| Индекс потребительских цен по области, % к предыдущему месяцу | 100,99  | 100,17  |  |

Источник: <http://www.penza-gorod.ru/upload/medialibrary/fc0/fc0d9d624ba20fb026e381c37861c014.pdf>

### Макроэкономические показатели Московской области за 2018 г. <sup>11</sup>

**Рисунок 4.3. Основные показатели социально-экономического развития Московской области за январь-ноябрь 2018 года**

| Наименование показателя  | январь –<br>ноябрь<br>2017 года                    | январь –<br>ноябрь<br>2018 года | ноябрь<br>2018 года        |
|--|--|---------------------------------|----------------------------|
|  | в % к соответствующему<br>периоду предыдущего года |                                 | в % к октябрю<br>2018 года |
| Индекс промышленного производства  | 112,6  | 110,0                           | 105,0                      |
| Строительство  | 97,7   | 103,4                           | 90,9                       |
| Ввод в действие жилых домов  | 106,7  | 102,9                           | 115,0                      |
| Инвестиции (январь-сентябрь)   | 97,3   | 131,2                           | х                          |
| Розничная торговля   | 103,9  | 108,4                           | 99,3                       |
| Платные услуги   | 100,4  | 101,1                           | 101,5                      |
| Заработная плата (январь-октябрь)  | 107,7  | 109,1                           | 101,5<br>(к сентябрю)      |
| <i>Справочно: рублей</i>   | 45 403   | 49 442                          | х                          |
| Уровень безработицы по МОТ, % к численности экономически активного населения (в среднем за сентябрь-ноябрь 2018) | 2,9  | 2,6                             | х                          |
| Инфляция (в % к декабрю предыдущего года)  | 102,3  | 104,3                           | 100,68                     |

Источник: <http://mef.mosreg.ru/download/document/2437155>

### Социально-экономические показатели г. Казани за 2018 г. <sup>12</sup>

Республика Татарстан по основным макроэкономическим показателям традиционно входит в число регионов-лидеров Российской Федерации. По объему валового регионального продукта республика занимает 7 место среди субъектов Российской Федерации, сельскому хозяйству и объему инвестиций в основной капитал – 4 место, промышленному производству и строительству – 5 место, обороту розничной торговли – 8 место.

<sup>11</sup> <http://mef.mosreg.ru/download/document/2437155>

<sup>12</sup> [http://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub\\_1766110.pdf](http://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_1766110.pdf)

В структуре экономики наибольший удельный вес традиционно занимает промышленность –48,1% (в том числе, добыча полезных ископаемых –27,1%, обрабатывающие производства –18,0%, обеспечение электрической энергией, газом, паром; кондиционирование воздуха –2,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 0,7 %), оптовая и розничная торговля –12,7%, строительство –8,1%, сельское хозяйство –5,6%.

Индекс промышленного производства составил 102,0% к уровню 2017 года, объем отгруженной продукции –2818,0 млрд рублей.

Объем строительных работ по итогам 2018 года составил 349,1 млрд руб., или 99,5% в сопоставимых ценах к уровню 2017 года. Введено 2 409,9 тыс. кв. м общей площади жилья, или 100,1% к уровню 2017 года.

Рост потребительских цен с начала года (декабрь 2018 года к декабрю 2017 года) составил 103,7%, что на 0,6 процентных пункта ниже среднероссийского значения. При этом рост цен на продовольственные товары составил 103,3%, непродовольственные – 104,2%, услуги –103,6%.

Денежные доходы на душу населения в январе-ноябре 2018 года составили 32065,6 рублей и увеличились в номинальном выражении по сравнению с соответствующим периодом 2017 года на 3,8%, реальные денежные доходы составили 101,6%.

#### **Макроэкономические показатели г. Ставрополь<sup>13</sup>**

За январь-октябрь 2018 года уменьшился объем отгруженной продукции промышленными предприятиями города Ставрополя на 3,2 процента к уровню 2017 года, и составил 34,3 млрд рублей, в том числе по обрабатывающим производствам – 22,2 млрд рублей, что на 1,1 млрд рублей меньше чем за 2017 год (23,3 млрд рублей).

Средняя номинальная заработная плата, начисленная работникам крупных и средних организаций города Ставрополя за девять месяцев 2018 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом 2017 года на 9,5 процента и составила 35 008,0 рублей (в январе-сентябре 2017 года – 32 028,3 рублей). Реальная заработная плата (скорректированная на рост цен) составила 106,5 процента к уровню 2017 года.

Инфляция сохраняется на низком уровне. Индекс потребительских цен с начала 2018 года составил 102,9 процента.

В городе Ставрополе за январь-октябрь 2018 года введено в эксплуатацию жилых домов общей площадью 290,1 тыс. кв.м., что на 12,5 процента больше, чем за январь-октябрь 2017 года, в том числе индивидуальными застройщиками – 56,7 тыс. кв. метров.

---

<sup>13</sup> <https://ставрополь.рф/city/economica/SER.php>

За январь-октябрь 2018 года в строительстве организациями города выполнено работ на сумму 3 473,9 млн рублей (на 15,3 процента меньше уровня 2017 года).

За девять месяцев 2018 года объем внебюджетных инвестиций составил 19,85 млрд рублей. При этом только по крупным и средним предприятиям инвестировано 6,3 млрд рублей, увеличившись на 24 процента по сравнению с аналогичным периодом 2017 года. Объем бюджетных инвестиций в основной капитал за 9 месяцев 2018 года составил 1,79 млрд рублей.

В крупных и средних организациях города Ставрополя в сентябре 2018 года были заняты 121,1 тыс. человек, что на 1,3 тыс. человек меньше, чем за аналогичный период 2017 года.

#### 4.1. Определение сегмента рынка Объекта оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, которое представляет собой здания, помещения, земельные участки и сооружение. Объекты по назначению распределяются следующим образом:

- Пенза (объекты согласно перечня, с № 1-14) – представляют собой производственно-складской комплекс (включая сооружение – ж/д пути), расположенный на земельном участке;
- Подольск (объекты согласно перечня, с № 15-19) – представляют собой административные объекты и земельный участок;
- Казань (объект согласно перечня, с № 20) – офисное помещение;
- Ставрополь (объект согласно перечня, с № 21) – офисное помещение.

Далее приводится анализ соответствующих сегментов рынка недвижимости.

##### 4.1.1. Классификация производственно-складской недвижимости

**Таблица 4.1. Классификация производственно-складских зданий**

| Класс | Характеристика   |
|-------|--|
| А     | 1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с сеткой колонн 9*24 м<br>2. Год постройки позднее 1994 г.<br>3. Бетонный пол с антипылевым покрытием на уровне 1,20 м от земли.<br>4. Высокие потолки не менее 10 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования<br>5. Регулируемый температурный режим<br>6. Наличие систем вентиляции, пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения<br>7. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения<br>8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения<br>9. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (не менее 1 на 700 кв. м)<br>10. Наличие площадок для отстоя /маневрирования большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей<br>11. Наличие офисных бытовых помещений при складе<br>12. Современные телекоммуникации<br>13. Огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория<br>14. Расположение вблизи центральных магистралей или имеют удобный подъезд по дорогам-сателлитам<br>15. Профессиональная система управления<br>16. Опытный девелопер |

| Класс | Характеристика  |
|-------|---|
|       | 17. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников<br>18. Автономные системы водо- и теплоснабжения<br>19. Ж/д ветка  |
| В     | 1. Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. Такие помещения требуют незначительных вложений и изменений для осуществления полноценной складской деятельности<br>2. В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 т<br>3. Высота потолков от 6 м<br>4. Пол – асфальт или бетон без покрытия<br>5. Система отопления<br>6. Пожарная сигнализации и система пожаротушения<br>7. Пандус для разгрузки автотранспорта<br>8. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей<br>9. Охрана по периметру территории<br>10. Телекоммуникации<br>11. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения<br>12. Наличие бытовых помещений при складе<br>13. Система вентиляции<br>14. Офисные помещения при складе<br>15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников<br>16. Автономная электроподстанция |
| С     | Старые и сильно изношенные производственно-складские помещения советского периода<br>Склады класса С зачастую не соответствуют современным требованиям по нормам пожарной безопасности, не отвечают требованиям современных компаний по возможностям грузооборота, требуют значительных вложений в модернизацию<br>1 Год постройки: 1930–80 гг.<br>2 Капитальное одно- или многоэтажное здание (железобетонные конструкции) часто с большим цокольным этажом<br>3 Центральное отопление<br>4 Высота потолков от 4-5 м<br>5 Бетонный или асфальтированный пол<br>6 Крытый/открытый пандус или рампа для транспорта<br>7 Расположение в промзонах в черте города<br>8 Ограниченные прилегающие территории, недостаток места для парковки и маневра большегрузных машин<br>9 Устаревшие системы охраны и пожаротушения<br>10. Офисные и бытовые помещения при складе   |

*Источник: данные аналитических агентств (АН "Knight Frank", "Blackwood" и др.)*

Учитывая вышеописанную классификацию, оцениваемый складской комплекс в г. Пенза можно отнести к классу С.

#### **4.1.2. Классификация офисной недвижимости**

Общепринятая классификация офисных зданий разработана ведущими консалтинговыми компаниями рынка: CBRE Richard Ellis, Nobble Gibbons, Colliers International, Cushman&Wakefield Stiles&Riabokobulko, Jones Lang LaSalle.

Краткая характеристика классов приведена в таблице (Таблица 4.2).

**Таблица 4.2. Классификация офисной недвижимости**

| Классы                 | A   | B   | C  | D  |
|------------------------|---|---|--|--|
| Принятое название      | Бизнес-центры   | Бизнес-центры, офисные здания   | Офисные здания и помещения   | Нежилые помещения, приспособленные под офисы |
| Возраст здания         | Новое строительство   | Бизнес-центры после 5-7 лет эксплуатации, или специальные новые офисные здания, или реконструированные особняки | Устаревшие офисные здания, помещения в административно-офисных зданиях, научно-исследовательских институтах  | Более 10 лет                                 |
| Расположение           | Первоклассное. Расположение на главных транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом  | Несоответствие некоторым требованиям к классу А (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)        | С недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)                       | Требования не предъявляются                  |
| Конструктивные решения | Монолитно-каркасное, металлокаркасное здание. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков; высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м (не менее 2,7 м от фальшпола до подвесного потолка в законченном состоянии) | Монолитно-каркасные, металлокаркасные, кирпичные здания. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков  | Возможность установки подвесных потолков   | Требования не предъявляются                  |
| Планировочные решения  | Оптимальные. Рациональная эффективная сетка колонн (расстояние между колоннами не менее 6 м), рациональное соотношение между колоннами и окнами   | Несоответствие некоторым требованиям к классу А (в связи с моральным устареванием объекта)                      | Достаточно эффективные поэтажные планы   | Требования не предъявляются                  |
| Архитектура и отделка  | Индивидуальный (авторский) проект. Наружная отделка высококачественными материалами. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора. Панорамное остекление   | Аналогично классу А (возможны некоторые недостатки)   | Требований к архитектуре не предъявляется. Ремонт, соответствующий западным стандартам                       | Косметический ремонт                         |
| Инженерия              | Высококачественная, зарубежных производителей. Автоматизированные системы жизнеобеспечения. Полностью   | Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры при помощи единой         | Система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования | Устаревшие инженерные коммуникации           |



| Классы                  | A  | B  | C  | D   |
|-------------------------|--|--|--|---|
|                         | контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры и влажности при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования. Современные системы безопасности здания; UPS (источник бесперебойного питания)  | комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха; современные системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания)        | воздуха  |   |
| Инфраструктура и сервис | Развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха   | Менее широкий спектр услуг   | Недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха               | Требования не предъявляются   |
| Паркинг                 | Достаточное количество машино-мест на подземной автостоянке. Охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 60 кв. м офисных помещений  | Парковка, обеспечивающая достаточное количество машино-мест  | Недостаточное количество машино-мест                                     | Требования не предъявляются   |
| Управление зданием      | Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации | Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации зданием | Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель | Отсутствие специализированных служб эксплуатации и жизнеобеспечения |

Источник: составлено Оценщиком на основе анализа данных компаний Colliers International, Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko

Исходя из приведенной таблицы, оцениваемые объекты административного назначения относятся к классу C.

#### 4.1.3. Сегментирование земельного рынка

При решении различных задач, возникающих в ходе операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т. е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка.

Таблица 4.3. Сегментирование рынка земельных участков

| Наименование показателя                               | Характеристика   |
|---|--|
| Имущественные права                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• право собственности;</li> <li>• право краткосрочной аренды (от 1 года до 5 лет);</li> <li>• право долгосрочной аренды (от 5 лет до 49 лет)</li> </ul>   |
| Местоположение и окружение                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• в зоне общественно-деловой застройки;</li> <li>• в непосредственной близости от автомобильных магистралей;</li> <li>• в непосредственной близости от жилой застройки;</li> <li>• в непосредственной близости от промышленного предприятия;</li> <li>• другое окружение.</li> </ul>  |
| Размер земельного участка                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• до 10 сот.;</li> <li>• от 10 до 50 сот.;</li> <li>• от 50 до 100 сот.;</li> <li>• от 100 до 300 сот.;</li> <li>• свыше 300 сот.</li> </ul>  |
| Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций | <ul style="list-style-type: none"> <li>• газоснабжение;</li> <li>• электроснабжение;</li> <li>• теплоснабжение;</li> <li>• водоснабжение и канализация.</li> </ul>   |
| Вид разрешенного использования <sup>14</sup>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (группа 1);</li> <li>• земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки (группа 2);</li> <li>• земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (группа 3);</li> <li>• земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества (группа 4);</li> <li>• земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (группа 5);</li> <li>• земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц (группа 6);</li> <li>• земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (группа 7);</li> <li>• земельные участки, предназначенные для размещения объектов</li> </ul> |

<sup>14</sup> Виды разрешенного использования указаны согласно Приказу Минэкономразвития России № 39 от 15 февраля 2007 г. «Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов», так как данный приказ использовался на дату проведения последней государственной кадастровой оценки в г. Москве, результаты которой используются Оценщиком

| Наименование показателя | Характеристика  |
|-------------------------|---|
|                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (группа 8);</li> <li>• земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (группа 9);</li> <li>• иные виды разрешенного использования</li> </ul> |

*Источник: анализ, выполненный Оценщиком*

В состав объекта оценки входят 2 земельных участка:

Земельный участок под оцениваемым производственно-складским комплексом в г. Пенза, относится к категории земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка – под промышленные предприятия. В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности, ограничения (обременения) права не зарегистрированы. Участок расположен в окружении коммерческой и производственной застройки. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок ведется при условии, что коммуникации проходят по границе участка.

Земельный участок под оцениваемым административным зданием в г. Подольск, относится к категории земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка – для эксплуатации административного здания. В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности, ограничения (обременения) права не зарегистрированы. Участок расположен в окружении коммерческой и жилой застройки. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок ведется при условии, что коммуникации проходят по границе участка.

## **4.2. Анализ рынка производственно-складской недвижимости и промышленных земельных участков г. Пензы**

### **4.2.1. Обзор рынка**

Рынок производственных и складских помещений в г. Пензе, по сравнению с офисными и торговыми помещениями представлен очень слабо. В основном объекты производственного и складского назначения предлагаются в промзонах.

В связи с подъемом экономики г. Пензы и развития малого и среднего бизнеса, где наиболее привлекательной пока остается сфера оптовой и розничной торговли, в основном пользуются спросом складские помещения от 150 кв. м., что касается производственных помещений, то популярней всего сейчас объекты от 50 до 1 000 кв. м, причем в любом состоянии. Это объясняется тем, что производственных площадок, которые удовлетворяют всем предъявляемым требованиям, существует немного. При этом нужно отметить, что сделки со складскими и производственными помещениями редкость, несмотря на большое количество заявок.

Средняя рыночная стоимость 1 кв. м складского помещения равна 16 319 руб., производственного помещения – 14 946 руб./кв. м.

К сегменту промышленных земельных участков можно отнести объекты, вид разрешенного использования, местоположение, территориальная зона которых предполагает строительство объектов, преимущественно промышленного, производственного, складского и аналогичного им, назначений.

Рассматриваемые земельные участки имеют самую низкую цену в расчете на 1 кв.м, поскольку являются наименее доходным активом, а также, как правило, требуют больших площадей, для ведения основной деятельности, среди всех прочих земельных участков коммерческого назначения.

Цены начинаются с 200 рублей за 1 кв.м, за участки, расположенные на границе г. Пензы и с. Ухтинка (районы «Пензарыба», «Мясокомбинат»). Подобные участки (в рассматриваемой части города) представлены на рынке продолжительное время (начиная с 2011 года), имеющие разрешенное использование, связанное с сельскохозяйственным производством. Площадь подобных участков также значительна, порядка 1-2 га, в среднем. При определенных условиях приобретение подобной недвижимости является выгодным вложением средств. Разрешенное использование является одним из основных отрицательных факторов, присущих подобной недвижимости. Кроме того, предлагаемые к продаже земельные участки, имеют плохой подъезд, большую площадь, не имеют коммуникаций, доступа к железнодорожной ветке, удалены от крупных автомобильных магистралей и т.д., что определяет наименьшую цену в сегменте.

Основная масса предложений к продаже земельных участков промышленного назначения варьируется в диапазоне 500-1 500 рублей за 1 кв. м и предлагается к продаже, в основном в промышленных зонах города («Заводской», «Север», дальняя «Терновка»).

Крайне редко встречаются действительно стоящие предложения, совмещающие в себе правильную форму земельного участка, наличие асфальтированного, удобного подъезда, местоположение относительно железнодорожных путей, а также федеральных магистралей и прочих ценообразующих параметров. По этой причине, многие земельные участки находятся в продаже продолжительное время (более 2-3 лет), имеющие дисконт по цене, около 50% от изначально заявленной, с возможностью дальнейшего торга. Земельные участки, обладающие необходимым набором ценообразующих факторов, предлагаются по цене 1 000-2 500 руб. за 1 кв.м., но количество подобных предложений исчисляется единицами за период 2016-2018 г.

#### ***4.2.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости***

##### **Рынок продажи складских комплексов**

Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах

Оценщик проанализировал доступные рыночные данные об объектах-аналогах, рассмотрев предложения по продаже, представленные в следующих источниках:

- база данных недвижимости "ЦИАН" (<https://www.cian.ru/>);
- сайт объявлений "Of.ru" (<http://of.ru/>);

- сайт объявлений "Avito" (<https://www.avito.ru>);
- сайт объявлений "Domofond.ru" (<https://www.domofond.ru>);
- сайт объявлений "Из рук в руки" (<https://irr.ru>);
- др.

Доступные Оценщику рыночные данные об объектах-аналогах представлены в п. 6.3 Отчета.

#### **Обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов**

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Подбор объектов-аналогов производился Оценщиком по следующим правилам – выбирались объекты-аналоги максимально близкие к оцениваемым объектам по следующим факторам:

- рассматриваются складские комплексы;
- актуальные на дату оценки;
- местоположение объекта (выбираются аналоги с наименьшей корректировкой на местоположение);
- площадь (выбираются объекты, с наименьшей корректировкой на площадь).

На рынке представлено ограниченное количество предложений, актуальных на дату оценки. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ставками аренды исходя из личных мотивов правообладателей.

Расчет стоимости объектов в г. Пенза производится исходя из наиболее эффективного использования – в качестве складского комплекса. Альтернативные варианты использования не рассматриваются (см. п. 5 Отчета), в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

**Таблица 4.4. Предложения о продаже складских объектов**

| Местоположение                       | Площадь, кв. м | Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м | Источник  |
|--------------------------------------|----------------|---|---|
| г. Пенза, ул. Свердлова, 2А, корп. 2 | 4 580          | 12 817                                    | <a href="https://penza.cian.ru/sale/commercial/205995908/">https://penza.cian.ru/sale/commercial/205995908/</a> |
| г. Пенза, ул. Горная, д. 3А          | 8 300          | 14 458                                    | <a href="https://penza.cian.ru/sale/commercial/206528139/">https://penza.cian.ru/sale/commercial/206528139/</a> |
| г. Пенза, ул. Саранская, д. 1А       | 6 833          | 19 025                                    | <a href="https://www.beboss.ru/kn/pnz/265317">https://www.beboss.ru/kn/pnz/265317</a>                           |

*Источник: данные интернет-ресурсов*

По итогам проведенного исследования было выявлено, что диапазон цен предложений складских комплексов в анализируемом сегменте составляет от 12 817 руб./кв. м до 19 025 руб./кв. м (с учетом НДС и без учета скидки к цене предложения и иных особенностей объектов).

## Рынок аренды складской недвижимости

### Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах

Оценщик проанализировал доступные рыночные данные об объектах-аналогах, рассмотрев предложения по аренде, представленные в следующих источниках:

- база данных недвижимости "ЦИАН" (<https://www.cian.ru>);
- сайт объявлений "Avito" (<https://www.avito.ru>);
- сайт объявлений "Domofond.ru" (<https://www.domofond.ru>);
- сайт объявлений "Из рук в руки" (<https://irr.ru>);
- др.

Оцениваемые объекты, расположенные в г. Пенза, представляют собой складской комплекс. Объектов-аналогов сопоставимых по параметрам и функционалу с оцениваемым, предлагаемых к сдаче в аренду – не обнаружено.

## 4.3. Анализ рынка офисной недвижимости Московского региона<sup>15</sup>

### 4.3.1. Обзор рынка

В открытых информационных источниках, обзоров рынка для офисной недвижимости Московской области Оценщиком не найдено. В Московской области наибольшим спросом пользуются складские комплексы, соответственно предложение офисов весьма ограничено, и, исходя из этого, обзоры рынка отсутствуют. Оценщик проанализировал различные данные, структурировал и отразил информацию, наиболее существенную в рассматриваемом сегменте.

По мнению Оценщика, рассмотрение обзора офисной недвижимости класса С для г. Москвы, является возможным с определенными допущениями:

- о более высокой загрузке рынка, ввиду ограниченности предложения;
- схожести ставок капитализации, ввиду возможных рисков по эксплуатации, но при этом, достаточной загрузке объектов;
- меньшему уровню расходов, исходя из более дешевой рабочей силы и меньшей зависимости от ограничений по перемещению транспорта.

### Спрос

Спрос на офисы класса С в Москве в целом оставался достаточно стабильным в течение прошедших 12 месяцев. Несмотря на небольшие колебания в течение года, уровень вакантных площадей в среднем по рынку остался на уровне конца 2017 года и составил около 8%. В 2018 году в сегменте офисов класса С по-прежнему наблюдалась достаточно высокая ротация арендаторов. Помещения класса С в силу их большей ценовой доступности зачастую арендуют молодые компании в качестве своего стартового офиса. И дорастая до определенного «уровня» развития компании, некоторым из них требуются более представительские офисы, поэтому они арендуют

---

<sup>15</sup> <http://www.bpn.ru/publications/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-s-klassa-v-2018-godu/>

помещения в БЦ В или А класса. Существует также и обратная тенденция: те компании, которые стремятся оптимизировать свои расходы, наоборот, переезжают из В в С класс. Помимо этого, также происходит ротация арендаторов внутри сегмента: из более дорогих офисов С класса в центре города, компании переезжают на периферию города. Кроме того, происходит ротация и внутри отдельных объектов: одни компании расширяются и арендуют более просторные помещения, другие, напротив, переезжают в более компактные офисы.

### Предложение

Объем предложения на рынке офисов класса С в Москве в 2018 году продолжил незначительно снижаться. В первую очередь это связано с активной программой реновации промзон в столице. Некоторые площадки в центре города, где располагались офисно-складские комплексы класса С сейчас застраиваются жильем. Во-вторых, с реконцепцией подобных объектов. Собственники некоторых морально и технически устаревших зданий класса С зачастую реконструируют их, увеличивают долю инфраструктурных арендаторов, тем самым повышая класс объекта. Таким образом, часть объектов С класса со временем становится более качественным В и В-классом. Также увеличивается и доля новых форматов, большую популярность в С классе получают коворкинги.

### Коммерческие условия

Цена предложения в зоне Юг Московской области, в которой расположен г. Подольск варьируется от 24 000 руб./кв. м до 96 200 руб./кв. м.

**Рисунок 4.4. Сводные данные о продаже офисных объектов по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)**

| Направление от МКАД     | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ     |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север                   | 23 900                         | 80 300                          | 59 300                         | г.Лобня   |
| Северо-восток           | 18 700                         | 85 300                          | 53 000                         | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино                                   |
| Восток                  | 16 900                         | 85 000                          | 49 400                         | г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли |
| Юго-восток              | 27 000                         | 100 000                         | 64 100                         | г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино                               |
| Юг                      | 24 000                         | 96 200                          | 60 300                         | г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск  |
| Юго-запад               | 26 900                         | 97 400                          | 57 900                         | г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно                                     |
| Запад                   | 21 400                         | 78 500                          | 48 700                         | г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск                     |
| Северо-запад            | 37 000                         | 109 600                         | 81 400                         | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград  |
| <b>Среднее значение</b> | <b>24 500</b>                  | <b>91 500</b>                   | <b>59 300</b>                  | -   |

Источник: [pfgroup.ru/wp-content/uploads/2019/04/Сводный-обзор-КН-МР\\_1кв2019\\_ПФК.pdf](http://pfgroup.ru/wp-content/uploads/2019/04/Сводный-обзор-КН-МР_1кв2019_ПФК.pdf)

Величина арендных ставок в зоне Юг Московской области, в которой расположен г. Подольск варьируется от 3 600 руб./кв. м до 12 200 руб./кв. м.

**Рисунок 4.5. Сводные данные об аренде офисных объектов по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)**

| Направление от МКАД     | Минимум по выборке, руб./кв.м./год | Максимум по выборке, руб./кв.м./год | Среднее по выборке, руб./кв.м./год | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ     |
|-------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| Север                   | 3 700                              | 13 500                              | 9 600                              | г.Лобня   |
| Северо-восток           | 3 600                              | 12 000                              | 8 500                              | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино                                   |
| Восток                  | 3 400                              | 12 000                              | 7 700                              | г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли |
| Юго-восток              | 3 600                              | 12 000                              | 8 700                              | г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино                               |
| Юг                      | 3 600                              | 12 200                              | 8 500                              | г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск  |
| Юго-запад               | 3 800                              | 14 400                              | 9 500                              | г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно                                     |
| Запад                   | 4 100                              | 12 000                              | 8 800                              | г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск                     |
| Северо-запад            | 5 000                              | 16 200                              | 10 100                             | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград  |
| <b>Среднее значение</b> | <b>3 900</b>                       | <b>13 000</b>                       | <b>8 900</b>                       | -   |

Источник: [pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/04/Сводный-обзор-КН-МР\\_1кв2019\\_ПФК.pdf](http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/04/Сводный-обзор-КН-МР_1кв2019_ПФК.pdf)

#### **4.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости**

##### **Рынок продажи офисных объектов**

Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах

Оценщик проанализировал доступные рыночные данные об объектах-аналогах, рассмотрев предложения по продаже, представленные в следующих источниках:

- база данных недвижимости "ЦИАН" (<https://www.cian.ru>);
- сайт объявлений "Of.ru" (<http://of.ru/>);
- сайт объявлений "Avito" (<https://www.avito.ru>);
- сайт объявлений "Domofond.ru" (<https://www.domofond.ru>);
- сайт объявлений "Из рук в руки" (<https://irr.ru>);
- др.

Доступные Оценщику рыночные данные об объектах-аналогах представлены в п. 6.4 Отчета.

##### **Обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов**

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Подбор объектов-аналогов производился Оценщиком по следующим правилам – выбирались объекты-аналоги максимально близкие к оцениваемым объектам по следующим факторам:

- рассматриваются офисные объекты;
- актуальные на дату оценки;
- местоположение объекта (выбираются аналоги с наименьшей корректировкой на местоположение);
- площадь (выбираются объекты, с наименьшей корректировкой на площадь).



На рынке представлено ограниченное количество предложений, актуальных на дату оценки. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ставками аренды исходя из личных мотивов правообладателей.

Расчет стоимости оцениваемых офисных объектов производится исходя из наиболее эффективного использования – в качестве офисов. Альтернативные варианты использования не рассматриваются (см. п. 5 Отчета), в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

**Таблица 4.5. Предложения о продаже офисных объектов в г. Подольск**

| Местоположение                             | Площадь, кв. м | Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м | Источник  |
|--|----------------|---|---|
| г. Подольск, ул. Февральская, д. 50        | 291            | 96 220                                    | <a href="https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/204866195/">https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/204866195/</a>   |
| г. Подольск, ул. Свердлова, д. 34, корп. 1 | 220            | 84 091                                    | <a href="https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_220_m_1131250170">https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_220_m_1131250170</a> |
| г. Подольск, ул. Профсоюзная, д. 4         | 124            | 100 000                                   | <a href="https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/207915715/">https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/207915715/</a>   |

*Источник: данные интернет-ресурсов*

По итогам проведенного исследования было выявлено, что диапазон цен предложений офисных объектов в анализируемом сегменте составляет от 84 091 руб./кв. м до 100 000 руб./кв. м (с учетом НДС и без учета скидки к цене предложения и иных особенностей объектов).

### **Рынок аренды офисной недвижимости**

#### **Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах**

Оценщик проанализировал доступные рыночные данные об объектах-аналогах, рассмотрев предложения по аренде, представленные в следующих источниках:

- база данных недвижимости "ЦИАН" (<https://www.cian.ru/>);
- сайт объявлений "Avito" (<https://www.avito.ru/>);
- сайт объявлений "Domofond.ru" (<https://www.domofond.ru/>);
- сайт объявлений "Из рук в руки" (<https://irr.ru/>);
- др.

Доступные Оценщику рыночные данные об объектах-аналогах представлены в п. 6.5 Отчета.

#### **Обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов**

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Подбор объектов-аналогов производился Оценщиком по следующим правилам – выбирались объекты-аналоги максимально близкие к оцениваемым объектам по следующим факторам:

- рассматриваются офисные объекты;
- актуальные на дату оценки;

- местоположение объекта (выбираются аналоги с наименьшей корректировкой на местоположение);
- площадь (выбираются объекты, с наименьшей корректировкой на площадь).

На рынке представлено ограниченное количество предложений, актуальных на дату оценки. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ставками аренды исходя из личных мотивов правообладателей.

Расчет стоимости оцениваемых офисных объектов производится исходя из наиболее эффективного использования – в качестве офисов. Альтернативные варианты использования не рассматриваются (см. п. 5 Отчета), в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

**Таблица 4.6. Предложения об аренде офисных объектов**

| Местоположение                        | Площадь, кв. м | Арендная ставка с учетом ОР и НДС, руб./кв. м в год | Источник  |
|---------------------------------------|----------------|---|---|
| г. Подольск, ул. Курская, д. 4        | 136,9          | 10 200  | <a href="https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/200605237/">https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/200605237/</a>   |
| г. Подольск, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 18А | 101,6          | 12 756  | <a href="https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/208109215/">https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/208109215/</a>   |
| г. Подольск, ул. Федорова, д. 19      | 158,8          | 13 200  | <a href="https://move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploschadyu_1588_kv_m_moskovskaya_oblast_podolsk_g_podolsk_ul_fedorova_d19_6815803365/">https://move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploschadyu_1588_kv_m_moskovskaya_oblast_podolsk_g_podolsk_ul_fedorova_d19_6815803365/</a> |

Источник: данные интернет-ресурсов

По итогам проведенного исследования было выявлено, что диапазон арендных ставок в анализируемом сегменте составляет от 10 200 руб./кв. м/год до 13 200 руб./кв. м/год (включая ОР и с учетом НДС и не включая скидку к цене предложения и иные особенности объектов).

#### 4.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Казани<sup>16</sup>

##### 4.4.1. Обзор рынка

###### Предложение

В сентябре 2018 года стали функционировать 2 новых бизнес центра в Ново-Савиновском (Ямашева, д.45а) и Советском (Ершова, 76/1) районах. Общий объём предложения на рынке аренды офисной недвижимости составил более 641,8 тыс. кв. м и представлен 128 бизнес-центрами, из которых 43 сертифицировано Российской гильдией управляющих и девелоперов.

В третьем квартале уровень вакансии\* снизился по всем районам города на 2% и составил — 8%. Самый низкий уровень вакансии сохраняется в Ново-Савиновском районе. Новые бизнес центры стартовали с вакансии всего в 14-17%, что свидетельствует об ожидании рынком нового качественного предложения. Вакансия

<sup>16</sup> <https://news.ners.ru/obzor-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-kazani-v-3-m-kvartale-2018-goda.html>

относительно классов так же показала снижение в классах «В» и «С», вакансия «А» класса осталась на прежнем уровне, что составляет 5%.

### **Спрос**

Наибольшим спросом на рынке по-прежнему пользуются небольшие офисы — от 15 до 35 кв. м. Основные критерии выбора - наличие парковки и стоимость аренды. Эта тенденция обусловлена большим количеством предприятий малого бизнеса, что сильно влияет на рыночные ставки Казани в период кризиса, а именно на снижение ставок аренды и высокую ротацию арендаторов. К сожалению, малый бизнес наименее устойчив к быстроменяющимся экономическим условиям, и порой не справляется даже с оплатой аренды.

По-прежнему не удовлетворен спрос со стороны крупных федеральных компаний на офисные помещения в качественных бизнес-центрах. На рынке отсутствует предложение для осуществления их ротации или расширения. В связи с тем, что большинство офисных центров Казани имеют небольшую общую площадь (менее чем 15 000 кв. м), собственники помещений не могут «держать» свободные площади для потенциальных клиентов даже на 1 000 кв. м.

Поэтому для регионального рынка все больший интерес вызывают проекты управляемых офисов и коворкингов, которые могут позволить быть более гибкими в периоды быстро меняющегося спроса.

### **Коммерческие условия**

После летней стагнации и «замершим» на период проведения Чемпионата мира по футболу рынком, сентябрь показал высокий рост арендных ставок на офисные помещения. Рост относительно второго квартала 2018 года составил 6,2%. Средневзвешенная ставка на вакантные площади в бизнес-центрах класса А составила 1 207 руб./кв. м/мес., в бизнес-центрах класса В — 723 руб./кв. м/мес., в бизнес-центрах класса С — 418 руб./кв. м/мес. При этом новые Бизнес центры, которые относятся к «В» классу, вышли на рынок существенно выше конкурентного предложения своего класса (от 850-900 руб./кв. м.).

Первое полугодие характеризовалось положительными общеэкономическими показателями, что аналогично сказалось на развитии бизнеса и рынке аренды офисной недвижимости в третьем квартале 2018 года. Итогами третьего квартала стали повышение ставок и снижение уровня вакансии во всех сегментах.

### **Выводы и прогнозы**

Третий квартал 2018 года показал снижение вакансии на рынке офисной недвижимости на 2% и повышение арендных ставок на 6,2%. В целом можно прогнозировать повышение спроса на рынке офисной недвижимости до ноября.

Но уже во втором квартале 2019 года ожидаемо увидеть негативное влияние снижения роста экономики страны на все сферы деятельности. Повышение инфляции и стоимости товаров повлияет на снижение спроса, а затем и на развитие бизнеса. Так же, если

повторится сценарий 2014-2015 года и повышение ключевой ставки будет единственным инструментом сдерживания курса национальной валюты, то развитие большинства компаний так же будет приостановлено, что повлияет на снижение поглощения офисных площадей и снижение арендных ставок.

Усилятся тенденции к материализации активов. Потребителям становится не выгодно хранить деньги в банках и ценных активах, и они стремятся поскорее вложить их в материальные ценности, чаще всего недвижимость. Таким образом, ослабление рубля, угроза санкций активизирует покупателей недвижимости как коммерческой, так и жилой, что приведет к повышению стоимости чуть выше инфляции.

Повысить арендные ставки в 2019 году, будет возможным только для офисных центров, которые будут готовы предложить своим арендаторам «добавленную стоимость» объекта, выраженную в повышении качества обслуживания, предложении дополнительных услуг и гибких условий, новых форматов шеринга офисных пространств, способствующих исключению потери качества сервиса для арендатора.

#### ***4.4.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости***

##### **Рынок продажи офисных объектов**

Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах

Оценщик проанализировал доступные рыночные данные об объектах-аналогах, рассмотрев предложения по продаже, представленные в следующих источниках:

- база данных недвижимости "ЦИАН" (<https://www.cian.ru>);
- сайт объявлений "Of.ru" (<http://of.ru/>);
- сайт объявлений "Avito" (<https://www.avito.ru>);
- сайт объявлений "Domofond.ru" (<https://www.domofond.ru>);
- сайт объявлений "Из рук в руки" (<https://irr.ru>);
- др.

Доступные Оценщику рыночные данные об объектах-аналогах представлены в п. 6.4 Отчета.

##### ***Обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов***

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Подбор объектов-аналогов производился Оценщиком по следующим правилам – выбирались объекты-аналоги максимально близкие к оцениваемым объектам по следующим факторам:

- рассматриваются офисные объекты;
- актуальные на дату оценки;
- местоположение объекта (выбираются аналоги с наименьшей корректировкой на местоположение);
- площадь (выбираются объекты, с наименьшей корректировкой на площадь).

На рынке представлено ограниченное количество предложений, актуальных на дату оценки. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ставками аренды исходя из личных мотивов правообладателей.

Расчет стоимости оцениваемых офисных объектов производится исходя из наиболее эффективного использования – в качестве офисов. Альтернативные варианты использования не рассматриваются (см. п. 5 Отчета), в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

**Таблица 4.7. Предложения о продаже офисных объектов**

| Местоположение                         | Площадь, кв. м | Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м | Источник  |
|--|----------------|---|---|
| г. Казань, ул. Четаева, д. 28          | 203            | 56 650                                    | <a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/204869620/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/204869620/</a>   |
| г. Казань, ул. Маршала Чуйкова, д. 15Б | 111            | 40 541                                    | <a href="https://realty.yandex.ru/offer/1982089443732388487/">https://realty.yandex.ru/offer/1982089443732388487/</a>   |
| г. Казань, ул. Бондаренко, д. 3Б       | 124            | 100 000                                   | <a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_76.6_m_1589241918">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_76.6_m_1589241918</a> |

Источник: данные интернет-ресурсов

По итогам проведенного исследования было выявлено, что диапазон цен предложений офисных объектов в анализируемом сегменте составляет от 40 541 руб./кв. м до 100 000 руб./кв. м (с учетом НДС и без учета скидки к цене предложения и иных особенностей объектов).

## Рынок аренды офисной недвижимости

### Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах

Оценщик проанализировал доступные рыночные данные об объектах-аналогах, рассмотрев предложения по аренде, представленные в следующих источниках:

- база данных недвижимости "ЦИАН" (<https://www.cian.ru>);
- сайт объявлений "Avito" (<https://www.avito.ru>);
- сайт объявлений "Domofond.ru" (<https://www.domofond.ru>);
- сайт объявлений "Из рук в руки" (<https://irr.ru>);
- др.

Доступные Оценщику рыночные данные об объектах-аналогах представлены в п. 6.5 Отчета.

### Обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Подбор объектов-аналогов производился Оценщиком по следующим правилам – выбирались объекты-аналоги максимально близкие к оцениваемым объектам по следующим факторам:

- рассматриваются офисные объекты;
- актуальные на дату оценки;

- местоположение объекта (выбираются аналоги с наименьшей корректировкой на местоположение);
- площадь (выбираются объекты, с наименьшей корректировкой на площадь).

На рынке представлено ограниченное количество предложений, актуальных на дату оценки. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ставками аренды исходя из личных мотивов правообладателей.

Расчет стоимости оцениваемых офисных объектов производится исходя из наиболее эффективного использования – в качестве офисов. Альтернативные варианты использования не рассматриваются (см. п. 5 Отчета), в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

**Таблица 4.8. Предложения об аренде офисных объектов**

| Местоположение                       | Площадь, кв. м | Арендная ставка с учетом ОР и НДС, руб./кв. м в год | Источник  |
|--------------------------------------|----------------|---|---|
| г. Казань, ул. Ибрагимова, д. 32/20  | 614            | 7 200   | <a href="https://kazan.cian.ru/rent/commercial/203755491/">https://kazan.cian.ru/rent/commercial/203755491/</a>       |
| г. Казань, ул. Голубятникова, д. 26А | 71,5           | 8640  | <a href="https://realty.yandex.ru/offer/5539872030955267951/">https://realty.yandex.ru/offer/5539872030955267951/</a> |
| г. Казань, ул. Бондаренко, д. 3Б     | 156,7          | 11 947  | <a href="https://kazan.cian.ru/rent/commercial/205298413/">https://kazan.cian.ru/rent/commercial/205298413/</a>       |

Источник: данные интернет-ресурсов

По итогам проведенного исследования было выявлено, что диапазон арендных ставок в анализируемом сегменте составляет от 7 200 руб./кв. м/год до 11 947 руб./кв. м/год (включая ОР и с учетом НДС и не включая скидку к цене предложения и иные особенности объектов).

## 4.5. Анализ рынка офисной недвижимости г. Ставрополя<sup>17</sup>

### 4.5.1. Обзор рынка

Актуальных аналитических исследований на дату оценки в открытых информационных источниках не представлено. Оценщик проанализировал различные данные, структурировал и отразил информацию, наиболее существенную в рассматриваемом сегменте.

Рынок офисных помещений в г. Ставрополе в основном представлен помещениями на первых и цокольных этажах жилых домов и отдельно стоящими зданиями (преимущественно старой постройки). Офисные объекты, по большей части, сконцентрированы в центральной части города. Объем выставленных на продажу помещений ограничен, наиболее распространена аренда помещений. Продавцы ждут роста цен на недвижимость и не выставляют объекты в открытую продажу.

<sup>17</sup> <http://realtymarket.ru/rinok-kommer-eskoi-nedvijimosti/stavropol-analiz-rinka-ofisnoi-nedvijimosti-oktyabr-2018.html>; анализ, выполненный Оценщиком

Рынок офисных помещений очень чувствителен к изменениям внешнеэкономических факторов, что обусловило изменение конъюнктуры рынка, наметившееся еще в 2013 г. и получившее свое развитие в 2014 г., в сторону превышения объема предложения над спросом, побудило ряд игроков дожидаться дальнейшего более существенного снижения ставок аренды, что мы и можем наблюдать в данный момент неплатежеспособность арендаторов приводит к освобождению арендных площадей, что влечет за собой перенасыщенность невостребованного рынка.

Наибольший объем предложения офисной недвижимости на продажу, а именно 59% находятся в Центральном районе города. Наиболее востребованными в офисном сегменте являются помещения от 50 кв. м на центральных улицах города и до 50 кв. на небольших улицах, примыкающих к центральным. Основная часть спроса на офисные объекты сконцентрирована на площадь до 300 кв. м, большая площадь не пользуется популярностью.

В октябре 2018 года средняя цена предложений продажи офисной недвижимости составила 41 079 руб./кв. м и колебалась в зависимости от местоположения от 13 400 руб./кв. м до 86 614 руб./кв. м.

Наибольший объем предложения об аренде офисной недвижимости, а именно 63% находится в Центральном районе.

В октябре 2018 года средняя цена предложений аренды офисной недвижимости составила 398 руб./кв. м/мес и колебалась в пределах от 150 руб. до 714 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

#### **4.5.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости**

##### **Рынок продажи офисных объектов**

Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах

Оценщик проанализировал доступные рыночные данные об объектах-аналогах, рассмотрев предложения по продаже, представленные в следующих источниках:

- база данных недвижимости "ЦИАН" (<https://www.cian.ru>);
- сайт объявлений "Of.ru" (<http://of.ru/>);
- сайт объявлений "Avito" (<https://www.avito.ru>);
- сайт объявлений "Domofond.ru" (<https://www.domofond.ru>);
- сайт объявлений "Из рук в руки" (<https://irr.ru>);
- др.

Доступные Оценщику рыночные данные об объектах-аналогах представлены в п. 6.4 Отчета.

### **Обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов**

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Подбор объектов-аналогов производился Оценщиком по следующим правилам – выбирались объекты-аналоги максимально близкие к оцениваемым объектам по следующим факторам:

- рассматриваются офисные объекты;
- актуальные на дату оценки;
- местоположение объекта (выбираются аналоги с наименьшей корректировкой на местоположение);
- площадь (выбираются объекты, с наименьшей корректировкой на площадь).

На рынке представлено ограниченное количество предложений, актуальных на дату оценки. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ставками аренды исходя из личных мотивов правообладателей.

Расчет стоимости оцениваемых офисных объектов производится исходя из наиболее эффективного использования – в качестве офисов. Альтернативные варианты использования не рассматриваются (см. п. 5 Отчета), в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

**Таблица 4.9. Предложения о продаже офисных объектов**

| <b>Местоположение</b>                | <b>Площадь, кв. м</b> | <b>Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м</b> | <b>Источник</b>   |
|--------------------------------------|-----------------------|--|---|
| г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.38А | 560,00                | 45 003   | <a href="https://www.avito.ru/stavropol/kommercheskaya_nedvizhimost/tdts_moskva_6-y_etazh_861.6_m_1237853281">https://www.avito.ru/stavropol/kommercheskaya_nedvizhimost/tdts_moskva_6-y_etazh_861.6_m_1237853281</a> |
| г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.30Б | 86                    | 45 000   | <a href="https://stavropol-region.afy.ru/stavropol/kupit-ofis/601505999">https://stavropol-region.afy.ru/stavropol/kupit-ofis/601505999</a>   |
| г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.62А | 265                   | 35 849   | <a href="https://stavropol-region.afy.ru/stavropol/kupit-ofis/601523786">https://stavropol-region.afy.ru/stavropol/kupit-ofis/601523786</a>   |

*Источник: данные интернет-ресурсов*

По итогам проведенного исследования было выявлено, что диапазон цен предложений офисных объектов в анализируемом сегменте составляет от 35 849 до 45 003 руб./кв. м (с учетом НДС и без учета скидки к цене предложения и иных особенностей объектов).

### **Рынок аренды офисной недвижимости**

#### **Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах**

Оценщик проанализировал доступные рыночные данные об объектах-аналогах, рассмотрев предложения по аренде, представленные в следующих источниках:

- база данных недвижимости "ЦИАН" (<https://www.cian.ru>);
- сайт объявлений "Avito" (<https://www.avito.ru>);
- сайт объявлений "Domofond.ru" (<https://www.domofond.ru>);
- сайт объявлений "Из рук в руки" (<https://irr.ru>);
- др.



Доступные Оценщику рыночные данные об объектах-аналогах представлены в п. 6.5 Отчета.

**Обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов**

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Подбор объектов-аналогов производился Оценщиком по следующим правилам – выбирались объекты-аналоги максимально близкие к оцениваемым объектам по следующим факторам:

- рассматриваются офисные объекты;
- актуальные на дату оценки;
- местоположение объекта (выбираются аналоги с наименьшей корректировкой на местоположение);
- площадь (выбираются объекты, с наименьшей корректировкой на площадь).

На рынке представлено ограниченное количество предложений, актуальных на дату оценки. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ставками аренды исходя из личных мотивов правообладателей.

Расчет стоимости оцениваемых офисных объектов производится исходя из наиболее эффективного использования – в качестве офисов. Альтернативные варианты использования не рассматриваются (см. п. 5 Отчета), в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

**Таблица 4.10. Предложения об аренде офисных объектов**

| Местоположение                       | Площадь, кв. м | Арендная ставка с учетом ОР и НДС, руб./кв. м в год | Источник  |
|--------------------------------------|----------------|---|---|
| г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.52В | 142            | 6 480   | <a href="https://www.avito.ru/stavropol/kommercheskaya_ned_vizhimost/ofis_142_m_1064884120">https://www.avito.ru/stavropol/kommercheskaya_ned_vizhimost/ofis_142_m_1064884120</a>                             |
| г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.49А | 77             | 7 206   | <a href="https://www.avito.ru/stavropol/kommercheskaya_ned_vizhimost/ofisnoe_pomeschenie_77_m_1635238241">https://www.avito.ru/stavropol/kommercheskaya_ned_vizhimost/ofisnoe_pomeschenie_77_m_1635238241</a> |
| г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.63А | 350            | 7 200   | <a href="https://stavropol.cian.ru/rent/commercial/206262703/">https://stavropol.cian.ru/rent/commercial/206262703/</a>   |

Источник: данные интернет-ресурсов

По итогам проведенного исследования было выявлено, что диапазон арендных ставок в анализируемом сегменте составляет от 6 480 до 7 206 руб./кв. м/год (включая ОР и с учетом НДС и не включая скидку к цене предложения и иные особенности объектов).

#### **4.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

К ценообразующим параметрам складских комплексов можно отнести:

- уторговывание;
- качество прав на комплекс;
- качество прав на земельный участок;
- общая площадь комплекса;
- общая площадь земельного участка;
- условия финансирования;
- условия рынка;
- назначение объекта;
- техническое состояние;
- расположение относительно крупных автомагистралей;
- расположение относительно ж/д веток.
- наличие отопления в складских помещениях;
- наличие коммуникаций на участке;
- капитальность здания.

К ценообразующим параметрам офисных объектов можно отнести:

- уторговывание;
- качество прав;
- качество прав на земельный участок;
- общая площадь;
- общая площадь земельного участка;
- условия финансирования;
- условия рынка;
- назначение объекта;
- техническое состояние.

При необходимости введения корректировок к объектам-аналогам, значения корректировок указываются в соответствующих разделах Отчета. Также, в данных разделах указываются диапазоны значений корректировок.

#### **4.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов**

- Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, которое представляет собой здания, помещения, земельные участки и сооружение.
- Оцениваемый складской комплекс в г. Пенза можно отнести к классу С.
- Рынок производственных и складских помещений в г. Пензе, по сравнению с офисными и торговыми помещениями представлен очень слабо.
- Средняя рыночная стоимость 1 кв. м складского помещения равна 16 319 руб., производственного помещения – 14 946 руб./кв. м.
- Земельный участок под оцениваемым производственно-складским комплексом в г. Пенза, относится к категории земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка – под промышленные предприятия. В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности, ограничения (обременения) права не зарегистрированы. Участок расположен в окружении коммерческой и производственной застройки. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок ведется при условии, что коммуникации проходят по границе участка.
- Основная масса предложений к продаже земельных участков в г. Пензе промышленного назначения варьируется в диапазоне 500-1 500 рублей за 1 кв.м.
- По итогам проведенного исследования было выявлено, что диапазон цен предложений складских комплексов в г. Пензе в анализируемом сегменте составляет от 12 817 руб./кв. м до 19 025 руб./кв. м (с учетом НДС и без учета
- Оцениваемые объекты административного назначения относятся к классу С.
- Земельный участок под оцениваемым административным зданием в г. Подольск, относится к категории земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка – для эксплуатации административного здания. В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности, ограничения (обременения) права не зарегистрированы. Участок расположен в окружении коммерческой и жилой застройки. Расчет

рыночной стоимости прав на земельный участок ведется при условии, что коммуникации проходят по границе участка.

- В открытых информационных источниках, обзоров рынка для офисной недвижимости Московской области Оценщиком не найдено. В Московской области наибольшим спросом пользуются складские комплексы, соответственно предложение офисов весьма ограничено, и, исходя из этого, обзоры рынка отсутствуют.
- Спрос на офисы класса С в Московском регионе в целом оставался достаточно стабильным в течение прошедших 12 месяцев.
- Объем предложения на рынке офисов класса С в Московском регионе в 2018 году продолжил незначительно снижаться.
- Цена предложения в зоне Юг Московской области, в которой расположен г. Подольск варьируется от 24 000 руб./кв. м до 96 200 руб./кв. м.
- Величина арендных ставок в зоне Юг Московской области, в которой расположен г. Подольск варьируется от 3 600 руб./кв. м до 12 200 руб./кв. м.
- По итогам проведенного исследования было выявлено, что диапазон цен предложений офисных объектов в г. Подольске в анализируемом сегменте составляет от 84 091 руб./кв. м до 100 000 руб./кв. м (с учетом НДС и без учета скидки к цене предложения и иных особенностей объектов).
- По итогам проведенного исследования было выявлено, что диапазон арендных ставок в г. Подольске в анализируемом сегменте составляет от 10 200 руб./кв. м/год до 13 200 руб./кв. м/год (включая ОР и с учетом НДС и не включая скидку к цене предложения и иные особенности объектов).
- Общий объем предложения на рынке аренды офисной недвижимости г. Казани в 2018 г. составил более 641,8 тыс. кв. м и представлен 128 бизнес-центрами, из которых 43 сертифицировано Российской гильдией управляющих и девелоперов.
- Новые бизнес центры г. Казани стартовали с вакансии всего в 14-17%, что свидетельствует об ожидании рынком нового качественного предложения. Вакансия относительно классов так же показала снижение в классах «В» и «С», вакансия «А» класса осталась на прежнем уровне, что составляет 5%.
- Наибольшим спросом на рынке г. Казани по-прежнему пользуются небольшие офисы — от 15 до 35 кв. м.
- Средневзвешенная ставка на вакантные площади в бизнес-центрах класса А составила 1 207 руб./кв. м/мес., в бизнес-центрах класса В — 723 руб./кв. м/мес., в бизнес-центрах класса С — 418 руб./кв. м/мес.
- Третий квартал 2018 года показал снижение вакансии на рынке офисной недвижимости на 2% и повышение арендных ставок на 6,2%.
- По итогам проведенного исследования было выявлено, что диапазон цен предложений офисных объектов в г. Казани в анализируемом сегменте составляет от 40 541 руб./кв. м до 100 000 руб./кв. м (с учетом НДС и без учета скидки к цене предложения и иных особенностей объектов).
- По итогам проведенного исследования было выявлено, что диапазон арендных ставок в г. Казани в анализируемом сегменте составляет от 7 200 руб./кв. м/год до 11 947 руб./кв. м/год (включая ОР и с учетом НДС и не включая скидку к цене предложения и иные особенности объектов).

- Рынок офисных помещений в г. Ставрополе в основном представлен помещениями на первых и цокольных этажах жилых домов и отдельно стоящими зданиями (преимущественно старой постройки).
- В октябре 2018 года в г. Ставрополе средняя цена предложений продажи офисной недвижимости составила 41 079 руб./кв. м и колебалась в зависимости от местоположения от 13 400 руб./кв. м до 86 614 руб./кв. м.
- В октябре 2018 года средняя цена предложений аренды офисной недвижимости в г. Ставрополе составила 398 руб./кв. м/мес и колебалась в пределах от 150 руб. до 714 руб. в зависимости от ценообразующих факторов, скидки к цене предложения и иных особенностей объектов).
- По итогам проведенного исследования было выявлено, что диапазон цен предложений офисных объектов в г. Ставрополе в анализируемом сегменте составляет от 35 849 до 45 003 руб./кв. м (с учетом НДС и без учета скидки к цене предложения и иных особенностей объектов).
- По итогам проведенного исследования было выявлено, что диапазон арендных ставок в г. Ставрополе в анализируемом сегменте составляет от 6 480 до 7 206 руб./кв. м/год (включая ОП и с учетом НДС и не включая скидку к цене предложения и иные особенности объектов).

Проект

## 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

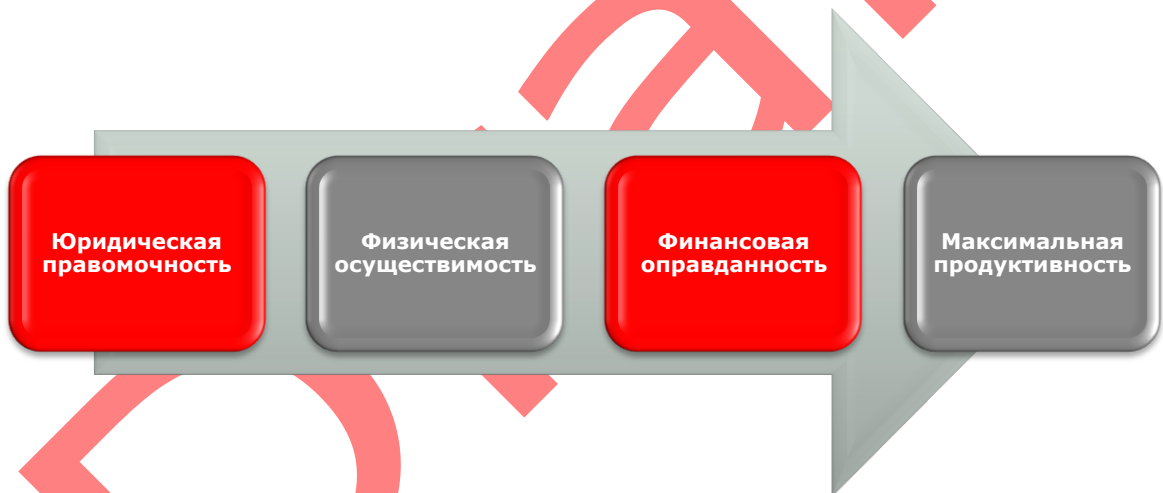
### 5.1. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого недвижимого имущества

Согласно ФСО № 7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Совокупность процедур отыскания и обоснования выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, финансовой реализуемости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

*Рисунок 5.1. Критерии анализа наиболее эффективного использования*



Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые "в принципе" могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2; на этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка; из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут

быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;

- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их финансовой реализуемости;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- вида разрешенного использования земельного участка;
- документов на земельный участок, подтверждающих его вид разрешенного использования.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в соответствующих документах, подтверждающих вид разрешенного использования земельного участка.

#### **Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости**

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

#### **Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность**

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

**Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта**

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками оцениваемые объекты могут рассматриваться как складские объекты.

**5.1.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как свободных**

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения метода оценки по затратам. Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с вышеперечисленными критериями.

**Юридическая правомочность**

Земельный участок в г. Пенза предназначен для размещения промышленных объектов. Данное назначение подразумевает в рассматриваемом случае строительство с последующей эксплуатацией зданий и сооружений, не выходящее за рамки разрешенного использования и категории земли, к которой относится земельный участок.

Земельный участок в г. Подольск предназначен для размещения административных зданий. Данное назначение подразумевает в рассматриваемом случае строительство с последующей эксплуатацией зданий и сооружений, не выходящее за рамки разрешенного использования и категории земли, к которой относится земельный участок.

**Физическая возможность**

Это возможные варианты использования, которые учитывали бы местоположение, размер, форму и ландшафт земельных участков. В результате осмотра



месторасположения земельного участка было установлено, что представляется возможным строительство зданий и сооружений, которые не попадают под юридические ограничения использования участков.

### **Экономическая целесообразность**

Принимая во внимание законодательно-разрешенный вариант использования земельных участков и физическую возможность строительства:

- на земельном участке в г. Пенза, актуальным использованием с точки зрения дохода будет размещение складского комплекса;
- на земельном участке в г. Подольск, актуальным использованием с точки зрения дохода будет размещение административного здания.

### **Максимальная продуктивность**

Учитывая все вышеперечисленные факторы, наиболее максимально продуктивным будет:

- на земельном участке в г. Пенза, актуальным использованием с точки зрения продуктивности будет размещение складского комплекса;
- на земельном участке в г. Подольск, актуальным использованием с точки зрения продуктивности будет размещение административного здания.

**Вывод:** по мнению Оценщика, наиболее эффективным использованием среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов будет размещение:

- на земельном участке в г. Пенза - складского комплекса;
- на земельном участке в г. Подольск - административного здания.

### **5.1.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями**

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, которое представляет собой здания, помещения, земельные участки и сооружение. Объекты по назначению распределяются следующим образом:

- Пенза (объекты согласно перечня, с № 1-14) – представляют собой производственно-складской комплекс (включая сооружение – ж/д пути), расположенный на земельном участке;
- Подольск (объекты согласно перечня, с № 15-19) – представляют собой административные объекты и земельный участок;
- Казань (объект согласно перечня, с № 20) – офисное помещение;
- Ставрополь (объект согласно перечня, с № 21) – офисное помещение.

### **Производственно-складские объекты**

К данной группе отнесены объекты, расположенные в г. Пенза. Объекты расположены вблизи железнодорожной ветки, в зоне производственной и коммерческой застройки.

НЭИ данных объектов недвижимости было определено в качестве складского комплекса, учитывая текущее использование, физические характеристики законодательную осуществимость. При оценке зданий в качестве аналогов были использованы складские комплексы.

### **Офисные объекты**

К данной группе отнесены объекты в г. Подольск: административное здание и помещения, в г. Казань и г. Ставрополь - помещения. Помещения расположены в административных зданиях, исходя из планировки и юридической осуществимости, в которых, расположение офисных объектов наиболее эффективно. Использование объекта в г. Подольск, расположенного в подвале наиболее целесообразно в качестве вспомогательного.

**Вывод:** по мнению Оценщика, наиболее эффективным использованием среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов будет использование улучшений в соответствии с текущим использованием.

Draft

## **6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

### **6.1. Основные этапы проведения оценки**

В соответствии с п. 23 ФСО № 1, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

### **6.2. Подходы к оценке**

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов Оценщик опирается на п. 11 ФСО № 1, а также ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ".

#### **6.2.1. Методология сравнительного подхода**

Согласно ФСО 1, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Согласно ФСО 7, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении **качественных методов** оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении **метода корректировок** каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении **методов регрессионного анализа** оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода Оценщик применяет метод сравнения продаж.

#### **6.2.2. Методология доходного подхода**

Согласно ФСО 1, доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания – принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Согласно ФСО 7, при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку

капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Метод прямой капитализации используется для расчета стоимости офисно-складского комплекса.

### **6.2.3. Методология затратного подхода**

Согласно ФСО 1, затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

Согласно ФСО 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- 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;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
  - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
  - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
  - определение прибыли предпринимателя;
  - определение износа и устареваний;

- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
  - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
  - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
  - сметных расчетов;
  - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
  - других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Данный метод меньше всего отражает реалии рынка относительно объектов коммерческой недвижимости. Оценщик счел возможным отказаться от использования затратного подхода при расчете оцениваемого объекта.

#### **6.2.4. Вывод**

Учитывая все вышесказанное, Оценщик пришел к выводу о возможности применения следующих подходов пообъектно:

Для позиций 1-14, представляющих собой складской комплекс в г. Пензе, Оценщик применил сравнительный подход, при этом, отдельный расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода не производится, ввиду



отсутствия достаточного количества аналогов. Технические документы на оцениваемые объекты не предоставлены – затратный подход не применим.

Для оценки административных объектов в г. Подольск, Казань, Ставрополь, Оценщик применил сравнительный и доходный подход. Земельный участок в г. Подольск, был выделен из согласованной стоимости единого объекта недвижимости, по указанным подходам.

Применение указанных выше подходов, по мнению Оценщика, наиболее точно отразит величину рыночной стоимости оцениваемых объектов.

### **6.3. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода объектов складского назначения**

#### **6.3.1. Методология сравнительного подхода**

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод сравнения продаж (рыночных сравнений),
- метод соотнесения цены и дохода.

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

Метод рыночных сравнений – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым, – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

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

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

Метод рыночных сравнений базируется на принципе "спроса и предложения", в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате

взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

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

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

где  $V_{PC}$  – рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;

$K$  – количество аналогов;

$V_{PCi}$  – рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога;

$\alpha_i$  – вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

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

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

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

где  $P_i$  – цена  $i$ -го объекта-аналога;

$N$  – количество ценообразующих факторов;

$D_{Pij}$  – значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

### ***Выбор элементов сравнения***

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен/ставок на недвижимость.

Для сравнения Объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения.

Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:

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

Применение корректировок имеет ряд особенностей. Сначала к ценам объектов-аналогов вносятся первые четыре корректировки. Соблюдение указанной последовательности первых четырех элементов сравнения обязательно. Далее осуществляют внесение параметрических поправок.

В общем виде сначала вносятся процентные корректировки, затем относительные и потом абсолютные.

В качестве единицы сравнения для всех объектов был выбран удельный показатель стоимости 1 кв. м объекта.

### **6.3.2. Расчет стоимости единого объекта недвижимости (складского комплекса) на основе сравнительного подхода**

#### **Выбор объектов-аналогов**

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

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

В качестве объектов-аналогов для земельного участка были выбраны незастроенные участки, наиболее сопоставимые по своим основным экономическим, материальным, функциональным и другим характеристикам с оцениваемым, с последующим применением необходимых корректировок.

В качестве объектов-аналогов были выбраны складские комплексы (здания и земельные участки), наиболее сопоставимые по своим основным экономическим, материальным, функциональным и другим характеристикам с оцениваемым, с последующим применением необходимых корректировок.

Копии страниц из сети Интернет с описанием подобранных аналогов находятся в разделе 13 Отчета.

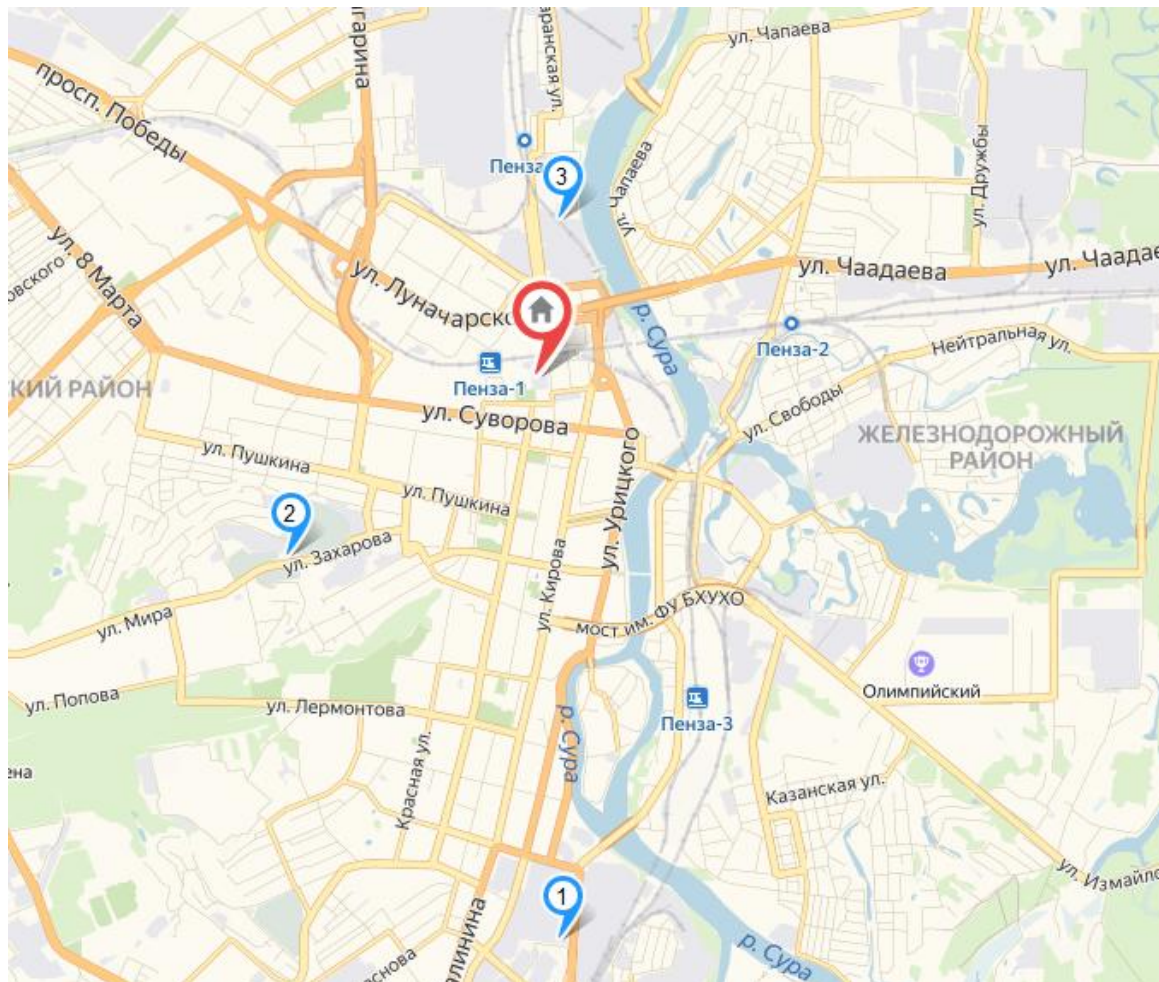
Draft

**Таблица 6.1. Объекты-аналоги для единого объекта недвижимости**

| Наименование   | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  |
|--|---|---|---|
| Дата предложения   | 23.04.2019  | 18.04.2019  | 06.05.2019  |
| Адрес  | г. Пенза, ул. Свердлова, 2А, корп. 2  | г. Пенза, ул. Горная, д. 3А   | г. Пенза, ул. Саранская, д. 1А  |
| Район  | Ленинский   | Ленинский   | Железнодорожный   |
| Передаваемые права   | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| Тип данных   | Предложение   | Предложение   | Предложение   |
| Функциональное назначение  | производственно-складская база  | производственно-складская база  | производственно-складская база  |
| Наличие подъездных путей   | есть  | есть  | есть  |
| Наличие ж/д ветки  | Нет   | Нет   | Нет   |
| Техническое состояние  | Рабочее   | Рабочее   | Рабочее   |
| Капитальность  | Капитальный   | Капитальный   | Капитальный   |
| Коммуникации   |   |   |   |
| - электроснабжение   | есть  | есть  | есть  |
| - газоснабжение  | есть  | есть  | есть  |
| Наличие отопления  | есть  | есть  | есть  |
| - остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) | есть  | есть  | есть  |
| Общая площадь зданий, кв. м  | 4 580   | 8 300   | 6 833   |
| Вид права на ЗУ  | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| Площадь земельного участка, кв. м  | 7 700   | 13 000  | 14 407  |
| Площадь административных помещений, кв. м  | 230   | 564,00  | 520   |
| Доля административных помещений, %   | 5,02%   | 6,80%   | 7,61%   |
| Цена предложения, руб.   | 58 700 000  | 120 000 000   | 130 000 000   |
| Цена предложения, руб./кв.м  | 12 817  | 14 458  | 19 025  |
| Источник информации  | <a href="https://penza.cian.ru/sale/commercial/205995908/">https://penza.cian.ru/sale/commercial/205995908/</a> | <a href="https://penza.cian.ru/sale/commercial/206528139/">https://penza.cian.ru/sale/commercial/206528139/</a> | <a href="https://www.beboss.ru/kn/pnz/265317">https://www.beboss.ru/kn/pnz/265317</a> |

Источник: составлено Оценщиком

Рисунок 6.1. Карта с местоположением оцениваемого объекта и аналогов



Источник: составлено Оценщиком с помощью ресурса <https://yandex.ru/map-constructor>

**Таблица 6.2. Расчет стоимости единого объекта недвижимости (складского комплекса)**

| Параметр  | Оцениваемый объект  | Аналог 1                             | Аналог 2                    | Аналог 3                       |
|---|---|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| <b>Адрес</b>                                      | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. Л, Л1 | г. Пенза, ул. Свердлова, 2А, корп. 2 | г. Пенза, ул. Горная, д. 3А | г. Пенза, ул. Саранская, д. 1А |
| <b>Общая площадь зданий, кв. м</b>                | 11 117,20   | 4 580,00                             | 8 300,00                    | 6 833,00                       |
| <b>Площадь административных помещений, кв. м</b>  |   | 230,00                               | 564,00                      | 520,00                         |
| <b>Цена предложения, руб.</b>                     | -   | 58 700 000                           | 120 000 000                 | 130 000 000                    |
| Стоимость 1 кв. м / руб.                          | -   | 12 817                               | 14 458                      | 19 025                         |
| <b>Последовательные корректировки</b>             |   |                                      |                             |                                |
| <b>Передаваемые права</b>                         | Право собственности   | Собственность                        | Собственность               | Собственность                  |
| Корректировка, %                                  | -   | 0,00%                                | 0,00%                       | 0,00%                          |
| <b>Вид права на ЗУ</b>                            | Право собственности   | Собственность                        | Собственность               | Собственность                  |
| Корректировка, %                                  | -   | 0,00%                                | 0,00%                       | 0,00%                          |
| Ограничения (обременения) права                   | Не зарегистрированы   | Не зарегистрированы                  | Не зарегистрированы         | Не зарегистрированы            |
| Корректировка, %                                  | -   | 0,00%                                | 0,00%                       | 0,00%                          |
| Вид сделки  | Рыночная  | Рыночная                             | Рыночная                    | Рыночная                       |
| Корректировка, %                                  | -   | 0,00%                                | 0,00%                       | 0,00%                          |
| Условия финансирования                            | Типичные  | Типичные                             | Типичные                    | Типичные                       |
| Корректировка, %                                  | -   | 0,00%                                | 0,00%                       | 0,00%                          |
| Дата предложения                                  | 06.05.2019  | 23.04.2019                           | 18.04.2019                  | 06.05.2019                     |
| Корректировка, %                                  | -   | 0,00%                                | 0,00%                       | 0,00%                          |
| Отличие цены предложения от цены сделки           | Уторговывание не предусмотрено                                    | Уторговывание возможно               | Уторговывание возможно      | Уторговывание возможно         |
| Корректировка, %                                  | -   | <b>-11,80%</b>                       | <b>-11,80%</b>              | <b>-11,80%</b>                 |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м              | -   | 11 305                               | 12 752                      | 16 780                         |
| <b>Независимые корректировки</b>                  |   |                                      |                             |                                |
| <b>Адрес</b>                                      | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. Л, Л1 | г. Пенза, ул. Свердлова, 2А, корп. 2 | г. Пенза, ул. Горная, д. 3А | г. Пенза, ул. Саранская, д. 1А |
| Корректировка, %                                  | -   | 0,00%                                | 0,00%                       | 0,00%                          |
| <b>Плотность застройки</b>                        | 0,44  | Сопоставимо                          | Сопоставимо                 | Сопоставимо                    |
| Корректировка, %                                  | -   | 0,00%                                | 0,00%                       | 0,00%                          |
| <b>Наличие ж/д ветки</b>                          | Есть  | Нет                                  | Нет                         | Нет                            |
| Корректировка, %                                  | -   | <b>15,00%</b>                        | <b>15,00%</b>               | <b>15,00%</b>                  |
| <b>Техническое состояние</b>                      | Рабочее   | Рабочее                              | Рабочее                     | Рабочее                        |
| Корректировка, %                                  | -   | 0,00%                                | 0,00%                       | 0,00%                          |
| <b>Общая площадь зданий, кв. м</b>                | 11 117,20   | 4 580,00                             | 8 300,00                    | 6 833,00                       |
| Корректировка, %                                  | -   | <b>-10,02%</b>                       | <b>-3,42%</b>               | <b>-5,63%</b>                  |
| <b>Капитальность</b>                              | Капитальный   | Капитальный                          | Капитальный                 | Капитальный                    |
| Корректировка, %                                  | -   | 0,00%                                | 0,00%                       | 0,00%                          |
| <b>Наличие отопления (с учетом газоснабжения)</b> | Есть  | Есть                                 | Есть                        | Есть                           |
| Корректировка, %                                  | -   | 0,00%                                | 0,00%                       | 0,00%                          |
| <b>Наличие электричества</b>                      | Есть  | Есть                                 | Есть                        | Есть                           |
| Корректировка, %                                  | -   | 0,00%                                | 0,00%                       | 0,00%                          |
| <b>Наличие водоснабжения</b>                      | Есть  | Есть                                 | Есть                        | Есть                           |
| Корректировка, %                                  | -   | 0,00%                                | 0,00%                       | 0,00%                          |
| <b>Класс качества</b>                             | С   | С                                    | С                           | С                              |
| Корректировка, %                                  | -   | 0,00%                                | 0,00%                       | 0,00%                          |
| <b>Доля административных помещений, %</b>         | 18,0%   | 6,80%                                | 7,61%                       | 8,16%                          |
| Корректировка, %                                  | -   | <b>5,42%</b>                         | <b>5,01%</b>                | <b>4,71%</b>                   |

| Параметр  | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|--------------------|----------|----------|----------|
| Сумма независимых корректировок, %  | -                  | 10,40%   | 16,59%   | 14,08%   |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м  |                    | 12 481   | 14 868   | 19 143   |
| Общая валовая коррекция, %  |                    | 42,24%   | 35,23%   | 37,14%   |
| Весовой коэффициент   |                    | 0,70     | 0,74     | 0,73     |
| Долевой коэффициент   |                    | 0,323    | 0,341    | 0,336    |
| Коэффициент вариации, %   | <b>21,78%</b>      |          |          |          |
| <b>Средневзвешенная стоимость, руб./ кв. м</b>                                      | <b>15 533</b>      |          |          |          |
| <b>Стоимость Единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода, руб.</b> | <b>172 683 468</b> |          |          |          |
| <b>Стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, руб.</b>                          | <b>172 700 000</b> |          |          |          |
| <b>Доля стоимости, приходящаяся на земельный участок</b>                            | <b>0,26</b>        |          |          |          |
| <b>Стоимость ЗУ в рамках сравнительного подхода с учетом ж/д ветки, руб.</b>        | <b>44 902 000</b>  |          |          |          |
| <b>Корректирующий коэффициент для ж/д ветки, %</b>                                  | <b>7,00%</b>       |          |          |          |
| <b>Рыночная стоимость ж/д ветки, руб.</b>   | <b>3 143 140</b>   |          |          |          |
| <b>Стоимость ЗУ в рамках сравнительного подхода без ж/д ветки, руб.</b>             | <b>41 758 860</b>  |          |          |          |
| <b>Стоимость ОКС в рамках сравнительного подхода, руб.</b>                          | <b>127 798 000</b> |          |          |          |

Источник: расчет Оценщика



В таблице выше произведен расчет абсолютного значения совокупной корректировки стоимостей аналогов. Данное значение рассчитывалось, как сумма корректировок за исключением корректировки на торг.

Корректировка на условия рынка (торг) не является элементом сравнения объекта оценки с аналогом, так как не отвечает за качественные и количественные характеристики, а отражает общую среднестатистическую ситуацию на ценовом рынке.

Абсолютные корректировки аналогов, а также каждая корректировка в отдельности не превышает предельно-допустимое значение 30%, что говорит о максимальной сопоставимости Объекта оценки и подобранных аналогов.

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости Объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

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

Учитывая, что значения коэффициентов вариации, полученные в рамках Отчета, менее 33% по всем объектам, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости Объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

#### **Обоснование вносимых корректировок**

##### ***Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав***

Наличие различных ограничений в использовании и владении объектом недвижимости, таких как, например срок аренды и др., способно негативно сказаться на стоимости объекта. Тем самым объект исследуется специалистами на наличие/отсутствие обременений. В свою очередь, объекты-аналоги также были исследованы на наличие/отсутствие правовых ограничений.

Все аналоги предлагаются к продаже на праве собственности, как и земельные участки, на которых они расположены.

***Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки***

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка – за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты.

Величина корректировки равна 0%.

***Корректировка на особые условия продажи***

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта; величина корректировки равна 0%.

***Корректировка на условия рынка***

*Изменение цен во времени*

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов и срока экспозиции на рынке коммерческой недвижимости.

Корректировка на изменение цен во времени выполняется в случае, если со времени продажи объекта-аналога прошло более одного месяца при условии изменения цен на рынке недвижимости.

Все подобранные аналоги актуальны на дату оценки. Таким образом, цена продажи по данному критерию не корректируется.

*Отличие цены предложения от цены сделки*

Предложения по продаже объектов-аналогов в открытых источниках были выставлены в условиях рыночной конъюнктуры, сопоставимой со сложившейся на дату оценки.

При продаже недвижимости продавец в большинстве случаев идет на снижение цены в рамках торга. Отличие цены предложения от цены сделки формирует так называемую скидку на торг.

Наиболее рациональным методом расчета такой корректировки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. Применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

Скидка на торг определялась на основании Сборника рыночных данных (СРД-23) под ред. Е.Е. Яскевича.

**Рисунок 6.2. Рекомендуемые значения скидки на торг для объектов недвижимости**

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Примечание. В скобках указано среднее значение.

Источник: "Сборник рыночных данных" (СРД-23) под ред. Яскевича Е. Е., 2018

Корректировка для всех аналогов принята на среднем уровне рекомендуемого диапазона для средних городов и составила -11,80%.

**Корректировка на местоположение**

Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объекта, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное местоположение объекта, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути и возможность парковки (наличие стоянки или парковки), рассматриваемые с позиции назначения объекта.

Оцениваемые объекты и все отобранные объекты-аналоги расположены вблизи объектов, которые влияют как положительно так отрицательно на использование в качестве складских комплексов, оцениваемый объект расположен в центре города, что должно повышать его инвестиционную привлекательность, однако, вблизи отсутствуют автомагистрали, которые имеются у аналогов. Таким образом, Оценщик считает возможным не вводить корректировку по данному фактору.

Корректировка на близость к ж/д ветке

У оцениваемого складского комплекса имеется ж/д ветка, у аналогов отсутствует, требуется корректировка.

**Рисунок 6.3. Корректировка на наличие ж/д ветки**

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки | 1,15             | 1,13                   | 1,16 |

Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", 2018, под ред. Лейфера Л. А.

Таким образом, корректировка для всех аналогов составила 15%.

### **Корректировка на общую площадь**

На рынке продажи недвижимости, как и на любом другом рынке товаров или услуг, существует принцип "опта", при котором объект, обладающий значительными площадями, имеет меньшую стоимость 1 кв. м при его единовременной реализации, чем объект с меньшей площадью.

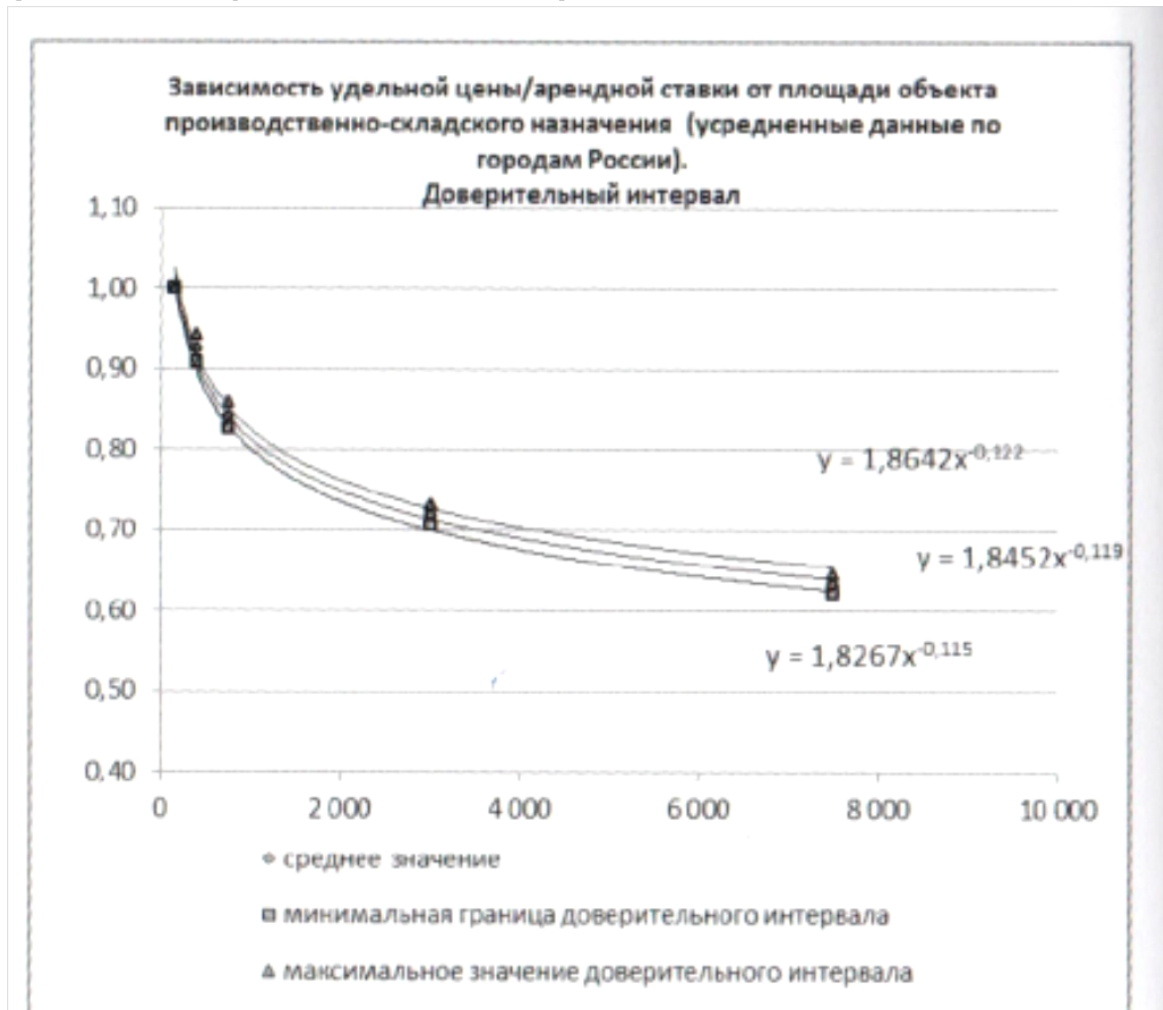
Корректировка на размер общей площади вносится в том случае, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость зависит от площади самих объектов, то есть при прочих равных условиях, цена единицы площади больших размеров ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Исследования показали, что изменение цены 1 кв. м объекта находится в прямой зависимости от изменения его площади. Однако, эта зависимость обычно не прямо пропорциональна. Чаще всего наблюдается некоторое отставание цены от изменения параметра (в данном случае, площади).

Результатом исследований является проведение регрессионного анализа рассчитанных коэффициентов изменения (потери) стоимости по четырем моделям: линейной, экспоненциальной, логарифмической и степенной. В качестве итогового результата был принят показатель, полученный по модели с максимальным R2.

Зависимости изменения удельного показателя стоимости от общей площади представлены ниже. Оценщик счел возможным использовать данные зависимости по среднему значению интервала.

Рисунок 6.4. Построение зависимости удельной стоимости от площади



Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", 2018, под ред. Лейфера Л. А.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 6.3. Расчет корректировки на общую площадь

| Параметр         | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|------------------|--------------------|----------|----------|----------|
| Площадь, кв. м   | 11 117,20          | 4 580,00 | 8 300,00 | 6 833,00 |
| Корректировка, % |                    | -10,02%  | -3,42%   | -5,63%   |

Источник: расчет Оценщика

#### Корректировка на плотность застройки

Оцениваемый объект и аналоги сопоставимы по данному фактору, Оценщик принял решение не вводить корректировку.

### Корректировка на долю офисных площадей

Оцениваемый объект и аналоги имеют различные пропорции в соотношении складских помещений и офисных. Расчет корректировки производился с учетом данных о разнице в стоимости складских площадей и офисных площадей в составе складского комплекса.

**Рисунок 6.5. Корректирующие коэффициенты на соотношение цен офисных и складских площадей в составе складского комплекса**

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса | 1,50             | 1,45                   | 1,54 |

Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", 2018, под ред. Лейфера Л. А.

Площадь офисных помещений корректируется на коэффициент, определенный на среднем уровне рекомендуемого диапазона, 1,50. Далее находится отношение скорректированных площадей к фактической общей площади зданий. Корректировка рассчитывается как отношение долей оцениваемого объекта к доли аналога.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

**Таблица 6.4. Расчет корректировки на долю офисных помещений**

| Параметр   | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|--|--------------------|----------|----------|----------|
| Доля административных помещений, %                     | 18,00%             | 6,80%    | 7,61%    | 8,16%    |
| Отношение административно-офисных площадей к складским | 50,00%             | 50,00%   | 50,00%   | 50,00%   |
| Доля складских помещений, %                            | 82,00%             | 93,20%   | 92,39%   | 91,84%   |
| склад  | 1,0                | 1,0      | 1,0      | 1,0      |
| офис   | 1,5                | 1,5      | 1,5      | 1,5      |
| Удельный показатель корректирующего коэффициента       | 1,090              | 1,034    | 1,038    | 1,041    |
| Корректировка, %                                       |                    | 5,42%    | 5,01%    | 4,71%    |

Источник: расчет Оценщика

### Корректировка на коммуникации

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по имеющимся коммуникациям, Оценщик принял решение не вводить корректировку.

### **Корректировка на техническое состояние**

Все подобранные аналоги и оцениваемый объект сопоставимы по данному параметру. Введение корректировки по данному параметру не требуется.

### **Корректировка на капитальность зданий**

Объект оценки представляет собой комплекс складских зданий из сэндвич-панелей, как и все объекты-аналоги. Корректировка не требуется.

### **Корректировка на класс качества**

Оцениваемый складской комплекс и все аналоги относятся к классу С, корректировка не требуется.

### **6.3.3. Попозиционный расчет рыночной стоимости объектов (объектов капитального строительства), входящих в состав складского комплекса**

Далее приводится расчет рыночной стоимости каждого из объектов, составляющих в совокупности складской комплекс. Расчет производился исходя из назначения объектов и вклада данных объектов в общую площадь комплекса, за исключением ж/д ветки. Данная позиция была рассчитана исходя из стоимости земельного участка, который определяется на основании доли в стоимости единого объекта недвижимости.

#### **Рисунок 6.6. Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН**

| <b>Класс объектов</b>  | <b>Среднее</b> | <b>Доверительный интервал</b> |      |
|--|----------------|-------------------------------|------|
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                   | 0,70           | 0,66                          | 0,74 |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты               | 0,73           | 0,69                          | 0,78 |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 0,73           | 0,69                          | 0,77 |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 0,63           | 0,57                          | 0,69 |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 0,71           | 0,67                          | 0,75 |

Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода", 2018, под ред. Лейфера Л. А.

Исходя из плотности застройки, Оценщик принял решение применить максимальное значение доли стоимости улучшений в стоимости ЕОН. Таким образом, на стоимость земли для универсальных производственно-складских объектов будет приходиться 26% стоимости.

Таким образом, стоимость земельного участка с учетом ж/д ветки, поскольку она является сооружением, расположенным на данном участке, составляет

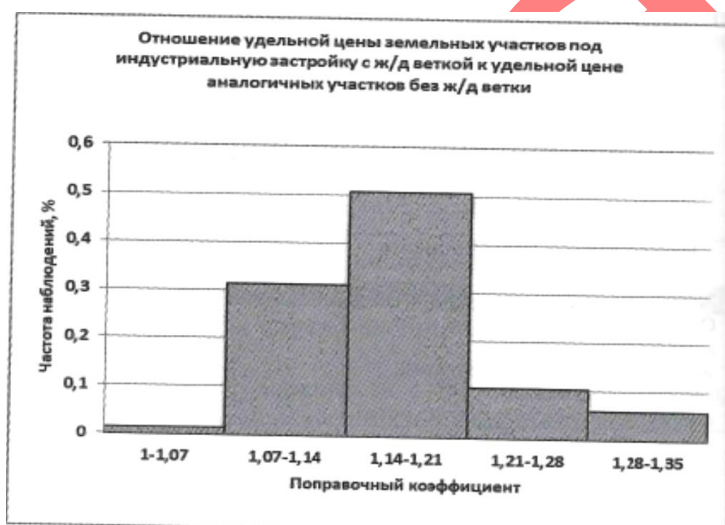
**Таблица 6.5. Выделение стоимости земельного участка и ж/д ветки**

|   |            |
|---|------------|
| Стоимость ЗУ в рамках сравнительного подхода с учетом ж/д ветки, руб. | 44 902 000 |
| Корректирующий коэффициент для ж/д ветки, %                           | 7,00%      |
| Рыночная стоимость ж/д ветки, руб.                                    | 3 143 140  |
| Стоимость ЗУ в рамках сравнительного подхода без ж/д ветки, руб.      | 41 758 860 |

Источник: составлено Оценщиком

Корректирующий коэффициент на наличие ж/д ветки принят на уровне минимального значения диапазонов, исходя из незначительной протяженности. Коэффициент составляет 7%.

**Рисунок 6.7. Корректирующий коэффициент на наличие ж/д ветки на участке**



Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки", 2018, под ред. Лейфера Л. А.

Для определения стоимости каждого из улучшений, Оценщик учел назначение объектов. Рыночная стоимость каждой части получена путем перемножения коэффициента назначения (для административной части) и деления (для складской части) на рыночную стоимость 1 кв. м без учета назначения.

**Таблица 6.6. Расчет рыночной стоимости улучшений (начало)**

| Параметр   | Значение  |
|--|-----------|
| Общая площадь, кв. м                                 | 11 117,2  |
| Производственная площадь, кв. м                      | 9 062,5   |
| Административная площадь, кв. м                      | 2 054,7   |
| Доля административной площади                        | 0,18      |
| Доля производственной площади                        | 0,82      |
| Коэффициент назначения <sup>18</sup>                 | 1,09      |
| Рыночная стоимость руб./кв. м без учета назначений   | 11 495,52 |
| Рыночная стоимость административной части руб./кв. м | 15 785    |
| Рыночная стоимость складской части руб./кв. м        | 10 523    |

Источник: расчеты Оценщика

<sup>18</sup> Представлен в Разделе 6.3.2



**Таблица 6.7. Расчет рыночной стоимости улучшений (начало)**

| Параметр                                | Значение  | Значение  | Значение  | Значение  | Значение  | Значение  |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Кад. №                                  | 58:29:2011001:374   | 58:29:2011001:362   | 58:29:2011001:361   | 58:29:2011001:365   | 58:29:2011001:368   | 58:29:02:477:118:0:0Ж/1/1-5                                   |
| Местоположение                          | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. Л, Л1 | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. Н | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. Д | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. Г, Г1 | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. М | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. Ж |
| Назначение                              | Компрессорная   | Бытовой корпус  | Гараж   | Проходная   | ЦТП   | Офис  |
| Текущее использование                   | По назначению   | По назначению   | По назначению   | По назначению   | По назначению   | По назначению   |
| Общая площадь, кв. м / протяженность, м | 81,3  | 356,1   | 182,2   | 106,6   | 103,1   | 52,5  |
| Рыночная стоимость, руб./кв. м          | 10 523,0  | 15 785,0  | 10 523,0  | 10 523,0  | 10 523,0  | 15 785,0  |
| Рыночная стоимость, руб.                | 856 000,0   | 5 621 000,0   | 1 917 000,0   | 1 122 000,0   | 1 085 000,0   | 829 000,0   |

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 6.8. Расчет рыночной стоимости улучшений (продолжение)**

| Параметр                                | Значение  | Значение  | Значение  | Значение  | Значение  | Значение  | Значение  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Кад. №                                  | 58:29:2011001:370   | 58:29:2011001:373   | 58:29:2011001:367   | 58:29:2011001:369   | 58:29:2011001:366   | 58:29:4005017:1574                                    | 58:29:4005017:1575  |
| Местоположение                          | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. З | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. В, В1, В2 | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. П | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. Б | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. Е | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118 | г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118, лит. А, А1 |
| Назначение                              | Котельная   | Механический участок  | Литейный цех  | Бытовое   | Склад   | ж/д путь  | Производственное  |
| Текущее использование                   | По назначению   | По назначению   | По назначению   | По назначению   | По назначению   | По назначению   | По назначению   |
| Общая площадь, кв. м / протяженность, м | 313,7   | 2 887,1   | 1 259,2   | 1 646,1   | 46,2  |   | 4 083,1   |
| Рыночная стоимость, руб./кв. м          | 10 523,0  | 10 523,0  | 10 523,0  | 15 785,0  | 10 523,0  |   | 10 523,0  |
| Рыночная стоимость, руб.                | 3 301 000,0   | 30 380 000,0  | 13 251 000,0  | 25 984 000,0  | 486 000,0   | 0,0   | 42 966 000,0  |

Источник: составлено Оценщиком

## 6.4. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода объектов офисного назначения

### 6.4.1. Выбор объектов-аналогов

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

При применении метода сравнительного анализа продаж Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.). Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В качестве объектов-аналогов были выбраны объекты, наиболее сопоставимые по своим основным экономическим, материальным, техническим, функциональным и другим характеристикам с оцениваемыми объектами, с последующим применением необходимых корректировок.

Информация об аналогах, не отображенная в объявлениях, уточнялась по контактными телефонам.

Копии страниц из сети Интернет с описанием подобранных аналогов находятся в разделе 13 Отчета.

**Таблица 6.9. Объекты-аналоги для объектов в г. Подольск**

| Наименование                       | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  |
|------------------------------------|---|---|---|
| <b>Дата предложения</b>            | 30.04.2019  | 08.04.2019  | 21.04.2019  |
| <b>Адрес</b>                       | г. Подольск, ул. Февральская, д. 50   | г. Подольск, ул. Свердлова, д. 34, корп. 1  | г. Подольск, ул. Профсоюзная, д. 4  |
| <b>Передаваемые права</b>          | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   |
| <b>Тип данных</b>                  | Предложение   | Предложение   | Предложение   |
| <b>Функциональное назначение</b>   | Офисное   | Офисное   | Офисное   |
| <b>Тип объекта</b>                 | Здание  | Помещение   | Помещение   |
| <b>Техническое состояние</b>       | Рабочее   | Рабочее   | Рабочее   |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>        | 291   | 220   | 124   |
| <b>Этаж расположения</b>           | 2+мансарда  | 1-2   | 1   |
| <b>Наличие отдельного входа</b>    | Есть  | Есть  | Есть  |
| <b>Цена предложения, руб.</b>      | 28 000 000  | 18 500 000  | 12 400 000  |
| <b>Цена предложения, руб./кв.м</b> | 96 220  | 84 091  | 100 000   |
| <b>Источник информации</b>         | <a href="https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/204866195/">https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/204866195/</a> | <a href="https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_220_m_1131250170">https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_220_m_1131250170</a> | <a href="https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/207915715/">https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/207915715/</a> |

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 6.10. Объекты-аналоги для объектов в г. Казань**

| Наименование                       | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  |
|------------------------------------|---|---|---|
| <b>Дата предложения</b>            | 08.04.2019  | 27.04.2019  | 13.04.2019  |
| <b>Адрес</b>                       | г. Казань, ул. Четаева, д. 28   | г. Казань, ул. Маршала Чуйкова, д. 15Б  | г. Казань, ул. Бондаренко, д. 3Б  |
| <b>Район</b>                       |   |   |   |
| <b>Передаваемые права</b>          | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| <b>Тип данных</b>                  | Предложение   | Предложение   | Предложение   |
| <b>Функциональное назначение</b>   | Офисное   | Офисное   | Офисное   |
| <b>Тип объекта</b>                 | Помещение   | Помещение   | Помещение   |
| <b>Техническое состояние</b>       | Рабочее   | Рабочее   | Рабочее   |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>        | 203   | 111   | 124   |
| <b>Этаж расположения</b>           | 3   | 4   | 1   |
| <b>Наличие отдельного входа</b>    | Нет   | Нет   | Есть  |
| <b>Цена предложения, руб.</b>      | 11 500 000  | 4 500 000   | 12 400 000  |
| <b>Цена предложения, руб./кв.м</b> | 56 650  | 40 541  | 100 000   |
| <b>Источник информации</b>         | <a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/204869620/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/204869620/</a> | <a href="https://realty.yandex.ru/offer/1982089443732388487/">https://realty.yandex.ru/offer/1982089443732388487/</a> | <a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_76.6_m_1589241918">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_76.6_m_1589241918</a> |

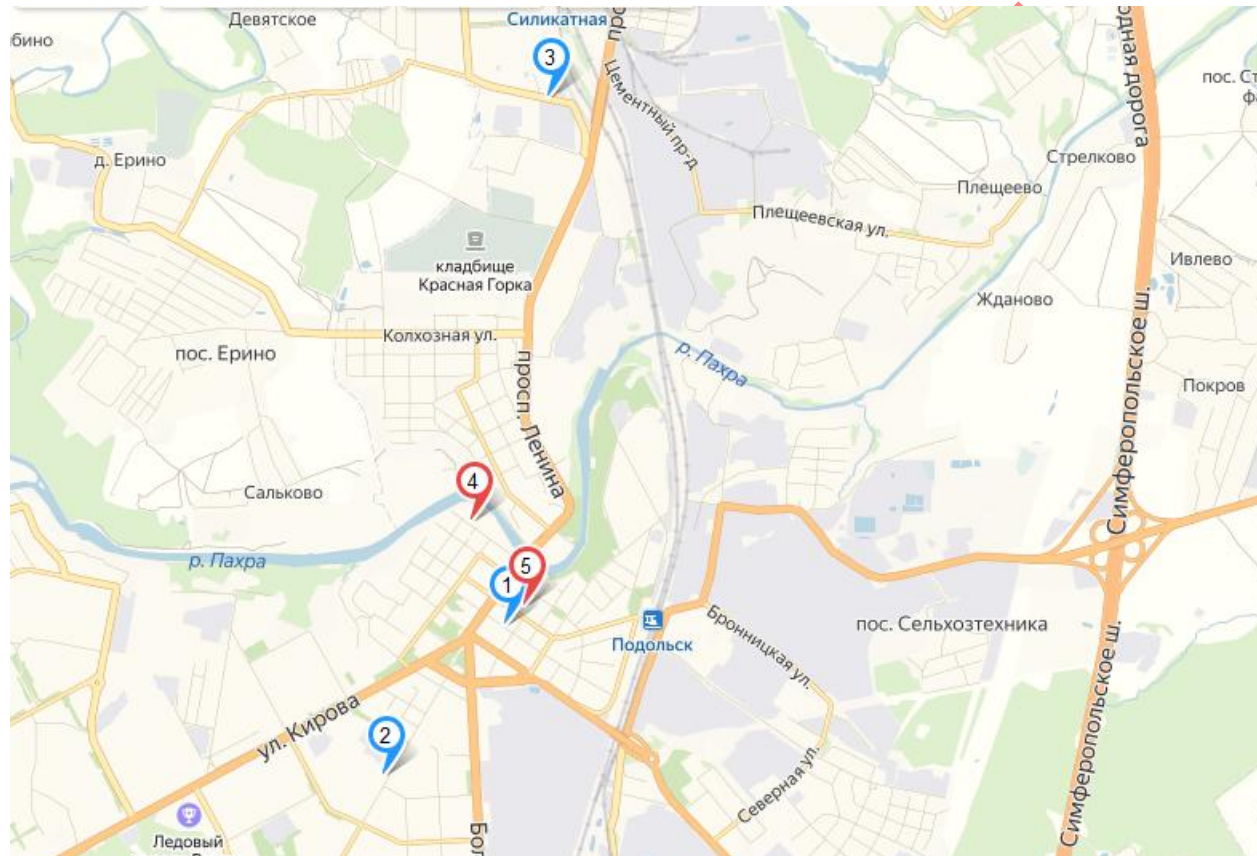
Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 6.11. Объекты-аналоги для объектов в г. Ставрополь**

| Наименование                       | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  |
|------------------------------------|---|---|---|
| <b>Дата предложения</b>            | 15.04.2019  | 05.05.2019  | 18.04.2019  |
| <b>Адрес</b>                       | г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.38А  | г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.30Б  | г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.62А  |
| <b>Район</b>                       |   |   |   |
| <b>Передаваемые права</b>          | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| <b>Тип данных</b>                  | Предложение   | Предложение   | Предложение   |
| <b>Функциональное назначение</b>   | Офисное   | Офисное   | Офисное   |
| <b>Тип объекта</b>                 | Помещение   | Помещение   | Помещение   |
| <b>Техническое состояние</b>       | Рабочее   | Рабочее   | Рабочее   |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>        | 560,00  | 86  | 265   |
| <b>Этаж расположения</b>           | 3   | 2   | 2   |
| <b>Наличие отдельного входа</b>    | Нет   | Нет   | Нет   |
| <b>Цена предложения, руб.</b>      | 25 201 800  | 3 870 000   | 9 500 000   |
| <b>Цена предложения, руб./кв.м</b> | 45 003  | 45 000  | 35 849  |
| <b>Источник информации</b>         | <a href="https://www.avito.ru/stavropol/kommercheskaya_nedvizhimost/tmts_moskva_6-y_etazh_861.6_m_1237853281">https://www.avito.ru/stavropol/kommercheskaya_nedvizhimost/tmts_moskva_6-y_etazh_861.6_m_1237853281</a> | <a href="https://stavropol-region.afy.ru/stavropol/kupit-ofis/601505999">https://stavropol-region.afy.ru/stavropol/kupit-ofis/601505999</a> | <a href="https://stavropol-region.afy.ru/stavropol/kupit-ofis/601523786">https://stavropol-region.afy.ru/stavropol/kupit-ofis/601523786</a> |

Источник: составлено Оценщиком

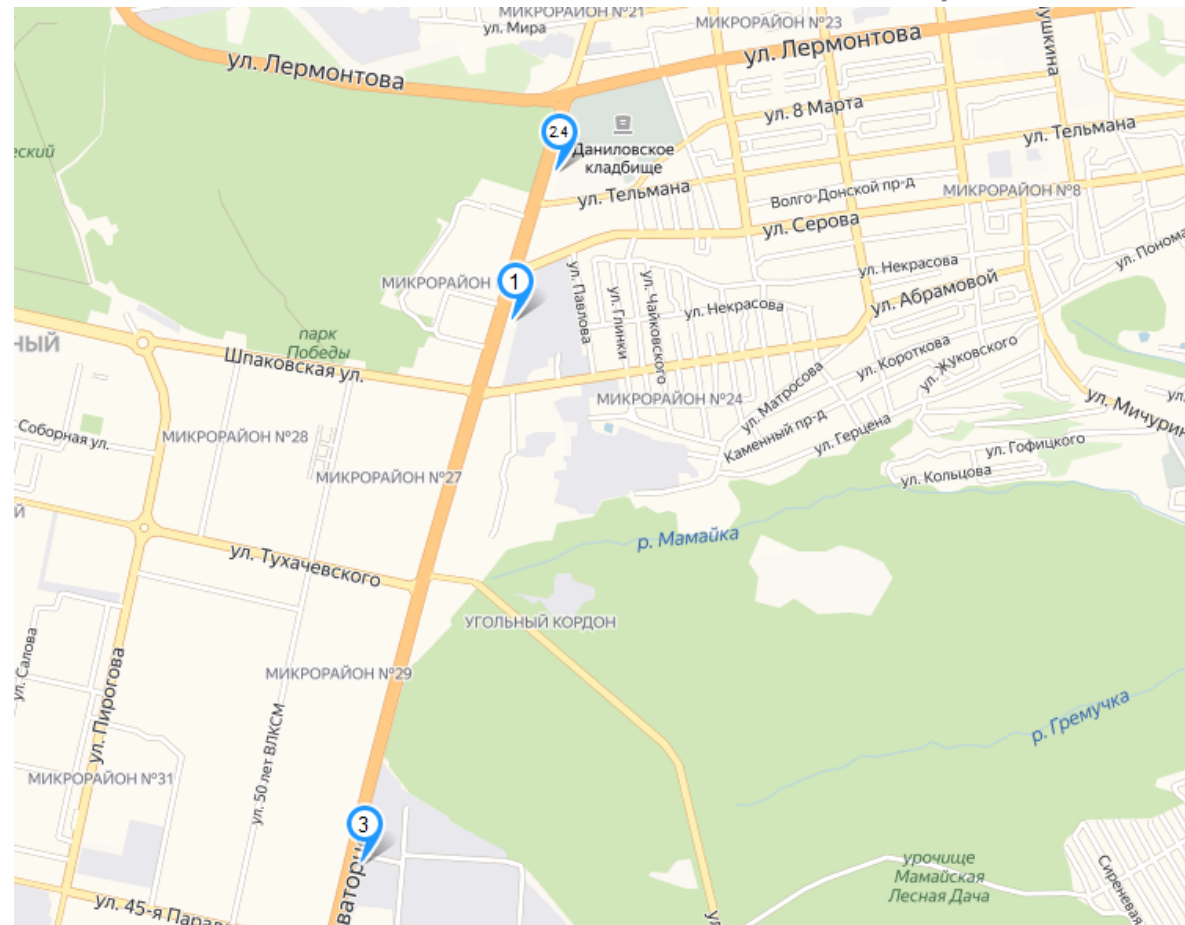
Рисунок 6.8. Карта с местоположением оцениваемого объекта и аналогов в г. Подольск



Источник: составлено Оценщиком с помощью ресурса <https://yandex.ru/map-constructor>



Рисунок 6.10. Карта с местоположением оцениваемого объекта и аналогов в г. Ставрополь<sup>19</sup>



Источник: составлено Оценщиком с помощью ресурса <https://yandex.ru/map-constructor>

<sup>19</sup> Меткой 2.4 обозначены аналог № 2 и оцениваемый объект

#### 6.4.2. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Таблица 6.12. Расчет стоимости объекта площадью 666,50 кв. м в рамках сравнительного подхода в г. Подольск

| Параметр                                | Оцениваемый объект   | Аналог 1                            | Аналог 2                                   | Аналог 3                           |
|---|--|-------------------------------------|--|------------------------------------|
| <b>Адрес</b>                            | Московская обл., г. Подольск, проспект Революционный, д. 58г, лит. Г, Г1, Г2 | г. Подольск, ул. Февральская, д. 50 | г. Подольск, ул. Свердлова, д. 34, корп. 1 | г. Подольск, ул. Профсоюзная, д. 4 |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>             | 666,50   | 291                                 | 220  | 124                                |
| <b>Цена предложения, руб.</b>           | -  | 28 000 000                          | 18 500 000                                 | 12 400 000                         |
| Стоимость 1 кв. м / руб.                | -  | 96 220                              | 84 091                                     | 100 000                            |
| <b>Последовательные корректировки</b>   |  |                                     |  |                                    |
| <b>Передаваемые права</b>               | Право собственности  | Право собственности                 | Право собственности                        | Право собственности                |
| Корректировка, %                        | -  | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| Ограничения (обременения) права         | Не зарегистрированы  | Не зарегистрированы                 | Не зарегистрированы                        | Не зарегистрированы                |
| Корректировка, %                        | -  | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| Вид сделки                              | Рыночная   | Рыночная                            | Рыночная                                   | Рыночная                           |
| Корректировка, %                        | -  | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| Условия финансирования                  | Типичные   | Типичные                            | Типичные                                   | Типичные                           |
| Корректировка, %                        | -  | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| Дата предложения                        | 06.05.2019   | 30.04.2019                          | 08.04.2019                                 | 21.04.2019                         |
| Корректировка, %                        | -  | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| Отличие цены предложения от цены сделки | Уторговывание не предусмотрено   | Уторговывание возможно              | Уторговывание возможно                     | Уторговывание возможно             |
| Корректировка, %                        | -  | <b>-10,50%</b>                      | <b>-10,50%</b>                             | <b>-10,50%</b>                     |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м    | -  | 86 117                              | 75 261                                     | 89 500                             |
| <b>Независимые корректировки</b>        |  |                                     |  |                                    |
| <b>Адрес</b>                            | Московская обл., г. Подольск, проспект Революционный, д. 58г, лит. Г, Г1, Г2 | г. Подольск, ул. Февральская, д. 50 | г. Подольск, ул. Свердлова, д. 34, корп. 1 | г. Подольск, ул. Профсоюзная, д. 4 |
| Корректировка, %                        | -  | 0,00%                               | <b>8,64%</b>                               | <b>8,64%</b>                       |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>             | 666,50   | 291,00                              | 220,00                                     | 124,00                             |
| Корректировка, %                        | -  | <b>-10,14%</b>                      | <b>-13,32%</b>                             | <b>-19,50%</b>                     |
| <b>Техническое состояние</b>            | Рабочее  | Рабочее                             | Рабочее                                    | Рабочее                            |
| Корректировка, %                        | -  | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| <b>Тип объекта</b>                      | Здание   | Здание                              | Помещение                                  | Помещение                          |
| Корректировка, %                        | -  | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| <b>Этаж расположения</b>                | 1-3+мансарда+подвал  | 2+мансарда                          | 1-2  | 1                                  |
| Корректировка, %                        | -  | <b>-5,40%</b>                       | <b>-5,40%</b>                              | <b>-5,40%</b>                      |
| <b>Наличие отдельного входа</b>         | Есть   | Есть                                | Есть                                       | Есть                               |
| Корректировка, %                        | -  | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |

| Параметр  | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|--------------------|----------|----------|----------|
| <b>Класс качества</b>   | С                  | С        | С        | С        |
| Корректировка, %  | -                  | 0,00%    | 0,00%    | 0,00%    |
| Сумма независимых корректировок, %  | -                  | -15,54%  | -10,08%  | -16,26%  |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м  |                    | 72 734   | 67 675   | 74 947   |
| Общая валовая коррекция, %  |                    | 26,04%   | 37,86%   | 44,04%   |
| Весовой коэффициент   |                    | 0,79     | 0,73     | 0,69     |
| Долевой коэффициент   |                    | 0,357    | 0,330    | 0,312    |
| Коэффициент вариации, %   | <b>5,19%</b>       |          |          |          |
| <b>Средневзвешенная стоимость, руб./ кв. м</b>                                      | <b>71 682</b>      |          |          |          |
| <b>Стоимость Единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода, руб.</b> | <b>47 776 053</b>  |          |          |          |

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 6.13. Расчет стоимости объекта площадью 788,70 кв. м в рамках сравнительного подхода в г. Подольск**

| Параметр                                | Оцениваемый объект  | Аналог 1                            | Аналог 2                                   | Аналог 3                           |
|---|---|-------------------------------------|--|------------------------------------|
| <b>Адрес</b>                            | Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 1 | г. Подольск, ул. Февральская, д. 50 | г. Подольск, ул. Свердлова, д. 34, корп. 1 | г. Подольск, ул. Профсоюзная, д. 4 |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>             | 788,70  | 291                                 | 220  | 124                                |
| <b>Цена предложения, руб.</b>           | -   | 28 000 000                          | 18 500 000                                 | 12 400 000                         |
| Стоимость 1 кв. м / руб.                | -   | 96 220                              | 84 091                                     | 100 000                            |
| <b>Последовательные корректировки</b>   |   |                                     |  |                                    |
| <b>Передаваемые права</b>               | Право собственности                                       | Право собственности                 | Право собственности                        | Право собственности                |
| Корректировка, %                        | -   | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| Ограничения (обременения) права         | Не зарегистрированы                                       | Не зарегистрированы                 | Не зарегистрированы                        | Не зарегистрированы                |
| Корректировка, %                        | -   | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| Вид сделки                              | Рыночная  | Рыночная                            | Рыночная                                   | Рыночная                           |
| Корректировка, %                        | -   | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| Условия финансирования                  | Типичные  | Типичные                            | Типичные                                   | Типичные                           |
| Корректировка, %                        | -   | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| Дата предложения                        | 06.05.2019  | 30.04.2019                          | 08.04.2019                                 | 21.04.2019                         |
| Корректировка, %                        | -   | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| Отличие цены предложения от цены сделки | Уторговывание не предусмотрено                            | Уторговывание возможно              | Уторговывание возможно                     | Уторговывание возможно             |
| Корректировка, %                        | -   | <b>-10,50%</b>                      | <b>-10,50%</b>                             | <b>-10,50%</b>                     |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м    | -   | 86 117                              | 75 261                                     | 89 500                             |
| <b>Независимые корректировки</b>        |   |                                     |  |                                    |
| <b>Адрес</b>                            |   | г. Подольск, ул. Февральская, д. 50 | г. Подольск, ул. Свердлова, д. 34, корп. 1 | г. Подольск, ул. Профсоюзная, д. 4 |
| Корректировка, %                        | -   | 0,00%                               | <b>8,64%</b>                               | <b>8,64%</b>                       |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>             | 788,70  | 291,00                              | 220,00                                     | 124,00                             |



| Параметр  | Оцениваемый объект | Аналог 1       | Аналог 2       | Аналог 3       |
|---|--------------------|----------------|----------------|----------------|
| Корректировка, %  |                    | <b>-12,07%</b> | <b>-15,19%</b> | <b>-21,23%</b> |
| <b>Техническое состояние</b>  | Рабочее            | Рабочее        | Рабочее        | Рабочее        |
| Корректировка, %  |                    | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
| <b>Тип объекта</b>  | Помещение          | Здание         | Помещение      | Помещение      |
| Корректировка, %  | -                  | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
| <b>Этаж расположения</b>  | 1,2                | 2+мансарда     | 1-2            | 1              |
| Корректировка, %  | -                  | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
| <b>Наличие отдельного входа</b>   | Есть               | Есть           | Есть           | Есть           |
| Корректировка, %  |                    | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
| <b>Класс качества</b>   | С                  | С              | С              | С              |
| Корректировка, %  | -                  | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
| Сумма независимых корректировок, %  | -                  | -12,07%        | -6,55%         | -12,59%        |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м  |                    | 75 723         | 70 331         | 78 232         |
| Общая валовая коррекция, %  |                    | 22,57%         | 34,33%         | 40,37%         |
| Весовой коэффициент   |                    | 0,82           | 0,74           | 0,71           |
| Долевой коэффициент   |                    | 0,361          | 0,326          | 0,313          |
| Коэффициент вариации, %   | <b>5,40%</b>       |                |                |                |
| <b>Средневзвешенная стоимость, руб. / кв. м</b>                                     | <b>74 751</b>      |                |                |                |
| <b>Стоимость Единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода, руб.</b> | <b>58 956 114</b>  |                |                |                |

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 6.14. Расчет стоимости объекта площадью 574,80 кв. м в рамках сравнительного подхода в г. Подольск**

| Параметр                              | Оцениваемый объект  | Аналог 1                            | Аналог 2                                   | Аналог 3                           |
|---------------------------------------|---|-------------------------------------|--|------------------------------------|
| <b>Адрес</b>                          | Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 2 | г. Подольск, ул. Февральская, д. 50 | г. Подольск, ул. Свердлова, д. 34, корп. 1 | г. Подольск, ул. Профсоюзная, д. 4 |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>           | 574,80  | 291                                 | 220  | 124                                |
| <b>Цена предложения, руб.</b>         | -   | 28 000 000                          | 18 500 000                                 | 12 400 000                         |
| Стоимость 1 кв. м / руб.              | -   | 96 220                              | 84 091                                     | 100 000                            |
| <b>Последовательные корректировки</b> |   |                                     |  |                                    |
| <b>Передаваемые права</b>             | Право собственности                                       | Право собственности                 | Право собственности                        | Право собственности                |
| Корректировка, %                      | -   | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| Ограничения (обременения) права       | Не зарегистрированы                                       | Не зарегистрированы                 | Не зарегистрированы                        | Не зарегистрированы                |
| Корректировка, %                      | -   | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| Вид сделки                            | Рыночная  | Рыночная                            | Рыночная                                   | Рыночная                           |
| Корректировка, %                      | -   | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| Условия финансирования                | Типичные  | Типичные                            | Типичные                                   | Типичные                           |
| Корректировка, %                      | -   | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| Дата предложения                      | 06.05.2019  | 30.04.2019                          | 08.04.2019                                 | 21.04.2019                         |
| Корректировка, %                      | -   | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |

| Параметр  | Оцениваемый объект             | Аналог 1                            | Аналог 2                                   | Аналог 3                           |
|---|--------------------------------|-------------------------------------|--|------------------------------------|
| Отличие цены предложения от цены сделки   | Уторговывание не предусмотрено | Уторговывание возможно              | Уторговывание возможно                     | Уторговывание возможно             |
| Корректировка, %  | -                              | <b>-10,50%</b>                      | <b>-10,50%</b>                             | <b>-10,50%</b>                     |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м  | -                              | 86 117                              | 75 261                                     | 89 500                             |
| <b>Независимые корректировки</b>  |                                |                                     |  |                                    |
| <b>Адрес</b>  |                                | г. Подольск, ул. Февральская, д. 50 | г. Подольск, ул. Свердлова, д. 34, корп. 1 | г. Подольск, ул. Профсоюзная, д. 4 |
| Корректировка, %  | -                              | 0,00%                               | <b>8,64%</b>                               | <b>8,64%</b>                       |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>   | 574,80                         | 291,00                              | 220,00                                     | 124,00                             |
| Корректировка, %  | -                              | <b>-8,41%</b>                       | <b>-11,65%</b>                             | <b>-17,95%</b>                     |
| <b>Техническое состояние</b>  | Рабочее                        | Рабочее                             | Рабочее                                    | Рабочее                            |
| Корректировка, %  | -                              | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| <b>Тип объекта</b>  | Помещение                      | Здание                              | Помещение                                  | Помещение                          |
| Корректировка, %  | -                              | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| <b>Этаж расположения</b>  | 1,2                            | 2+мансарда                          | 1-2  | 1                                  |
| Корректировка, %  | -                              | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| <b>Наличие отдельного входа</b>   | Есть                           | Есть                                | Есть                                       | Есть                               |
| Корректировка, %  | -                              | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| <b>Класс качества</b>   | С                              | С                                   | С  | С                                  |
| Корректировка, %  | -                              | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| Сумма независимых корректировок, %  | -                              | -8,41%                              | -3,01%                                     | -9,31%                             |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м  | -                              | 78 875                              | 72 996                                     | 81 168                             |
| Общая валовая коррекция, %  | -                              | 18,91%                              | 30,79%                                     | 37,09%                             |
| Весовой коэффициент   | -                              | 0,84                                | 0,76                                       | 0,73                               |
| Долевой коэффициент   | -                              | 0,361                               | 0,326                                      | 0,313                              |
| Коэффициент вариации, %   | <b>5,43%</b>                   |                                     |  |                                    |
| <b>Средневзвешенная стоимость, руб./ кв. м</b>                                      | <b>77 676</b>                  |                                     |  |                                    |
| <b>Стоимость Единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода, руб.</b> | <b>44 648 165</b>              |                                     |  |                                    |

Источник: расчет Оценщика

Таблица 6.15. Расчет стоимости объекта площадью 599,40 кв. м в рамках сравнительного подхода в г. Подольск

| Параметр                              | Оцениваемый объект  | Аналог 1                            | Аналог 2                                   | Аналог 3                           |
|---------------------------------------|---|-------------------------------------|--|------------------------------------|
| <b>Адрес</b>                          | Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 3 | г. Подольск, ул. Февральская, д. 50 | г. Подольск, ул. Свердлова, д. 34, корп. 1 | г. Подольск, ул. Профсоюзная, д. 4 |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>           | 599,40  | 291                                 | 220  | 124                                |
| <b>Цена предложения, руб.</b>         | -   | 28 000 000                          | 18 500 000                                 | 12 400 000                         |
| Стоимость 1 кв. м / руб.              | -   | 96 220                              | 84 091                                     | 100 000                            |
| <b>Последовательные корректировки</b> |   |                                     |  |                                    |
| <b>Передаваемые права</b>             | Право собственности                                       | Право собственности                 | Право собственности                        | Право собственности                |

| Параметр  | Оцениваемый объект             | Аналог 1                            | Аналог 2                                   | Аналог 3                           |
|---|--------------------------------|-------------------------------------|--|------------------------------------|
| Корректировка, %  | -                              | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| Ограничения (обременения) права   | Не зарегистрированы            | Не зарегистрированы                 | Не зарегистрированы                        | Не зарегистрированы                |
| Корректировка, %  | -                              | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| Вид сделки  | Рыночная                       | Рыночная                            | Рыночная                                   | Рыночная                           |
| Корректировка, %  | -                              | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| Условия финансирования  | Типичные                       | Типичные                            | Типичные                                   | Типичные                           |
| Корректировка, %  | -                              | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| Дата предложения  | 06.05.2019                     | 30.04.2019                          | 08.04.2019                                 | 21.04.2019                         |
| Корректировка, %  | -                              | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| Отличие цены предложения от цены сделки   | Уторговывание не предусмотрено | Уторговывание возможно              | Уторговывание возможно                     | Уторговывание возможно             |
| Корректировка, %  | -                              | <b>-10,50%</b>                      | <b>-10,50%</b>                             | <b>-10,50%</b>                     |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м  | -                              | 86 117                              | 75 261                                     | 89 500                             |
| <b>Независимые корректировки</b>  |                                |                                     |  |                                    |
| <b>Адрес</b>  |                                | г. Подольск, ул. Февральская, д. 50 | г. Подольск, ул. Свердлова, д. 34, корп. 1 | г. Подольск, ул. Профсоюзная, д. 4 |
| Корректировка, %  | -                              | 0,00%                               | <b>8,64%</b>                               | <b>8,64%</b>                       |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>   | 599,40                         | 291,00                              | 220,00                                     | 124,00                             |
| Корректировка, %  | -                              | <b>-8,90%</b>                       | <b>-12,13%</b>                             | <b>-18,39%</b>                     |
| <b>Техническое состояние</b>  | Рабочее                        | Рабочее                             | Рабочее                                    | Рабочее                            |
| Корректировка, %  | -                              | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| <b>Тип объекта</b>  | Помещение                      | Здание                              | Помещение                                  | Помещение                          |
| Корректировка, %  | -                              | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| <b>Этаж расположения</b>  | Подвал                         | 2+мансарда                          | 1-2  | 1                                  |
| Корректировка, %  | -                              | <b>-27,00%</b>                      | <b>-27,00%</b>                             | <b>-27,00%</b>                     |
| <b>Наличие отдельного входа</b>   | Есть                           | Есть                                | Есть                                       | Есть                               |
| Корректировка, %  | -                              | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| <b>Класс качества</b>   | С                              | С                                   | С  | С                                  |
| Корректировка, %  | -                              | 0,00%                               | 0,00%                                      | 0,00%                              |
| <b>Назначение</b>   | Вспомогательное                | Офисное                             | Офисное                                    | Офисное                            |
| Корректировка, %  | -                              | <b>-32,00%</b>                      | <b>-32,00%</b>                             | <b>-32,00%</b>                     |
| Сумма независимых корректировок, %  | -                              | -67,90%                             | -62,49%                                    | -68,75%                            |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м  | -                              | 27 644                              | 28 230                                     | 27 969                             |
| Общая валовая коррекция, %  | -                              | 78,40%                              | 90,27%                                     | 96,53%                             |
| Весовой коэффициент   | -                              | 0,56                                | 0,53                                       | 0,51                               |
| Долевой коэффициент   | -                              | 0,350                               | 0,331                                      | 0,319                              |
| Коэффициент вариации, %   | <b>1,05%</b>                   |                                     |  |                                    |
| <b>Средневзвешенная стоимость, руб./ кв. м</b>                                      | <b>27 942</b>                  |                                     |  |                                    |
| <b>Стоимость Единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода, руб.</b> | <b>16 748 435</b>              |                                     |  |                                    |

Источник: расчет Оценщика

Таблица 6.16. Расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода в г. Казань

| Параметр                                | Оцениваемый объект                                      | Аналог 1                      | Аналог 2                               | Аналог 3                         |
|---|---|-------------------------------|--|----------------------------------|
| <b>Адрес</b>                            | Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 87/68 | г. Казань, ул. Четаева, д. 28 | г. Казань, ул. Маршала Чуйкова, д. 15Б | г. Казань, ул. Бондаренко, д. 3Б |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>             | 492,00  | 203,0                         | 111,0                                  | 124,0                            |
| <b>Цена предложения, руб.</b>           | -   | 11 500 000                    | 4 500 000                              | 12 400 000                       |
| Стоимость 1 кв. м / руб.                | -   | 67 980                        | 48 649                                 | 100 000                          |
| <b>Последовательные корректировки</b>   |   |                               |  |                                  |
| <b>Передаваемые права</b>               | Собственность   | Собственность                 | Собственность                          | Собственность                    |
| Корректировка, %                        | -   | 0,00%                         | 0,00%                                  | 0,00%                            |
| Ограничения (обременения) права         | Не зарегистрированы                                     | Не зарегистрированы           | Не зарегистрированы                    | Не зарегистрированы              |
| Корректировка, %                        | -   | 0,00%                         | 0,00%                                  | 0,00%                            |
| Вид сделки                              | Рыночная  | Рыночная                      | Рыночная                               | Рыночная                         |
| Корректировка, %                        | -   | 0,00%                         | 0,00%                                  | 0,00%                            |
| Условия финансирования                  | Типичные  | Типичные                      | Типичные                               | Типичные                         |
| Корректировка, %                        | -   | 0,00%                         | 0,00%                                  | 0,00%                            |
| Дата предложения                        | 06.05.2019  | 30.04.2019                    | 08.04.2019                             | 21.04.2019                       |
| Корректировка, %                        | -   | 0,00%                         | 0,00%                                  | 0,00%                            |
| Отличие цены предложения от цены сделки | Уторговывание не предусмотрено                          | Уторговывание возможно        | Уторговывание возможно                 | Уторговывание возможно           |
| Корректировка, %                        | -   | <b>-10,10%</b>                | <b>-10,10%</b>                         | <b>-10,10%</b>                   |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м    | -   | 61 114                        | 43 735                                 | 89 900                           |
| <b>Независимые корректировки</b>        |   |                               |  |                                  |
| <b>Адрес</b>                            |   | г. Казань, ул. Четаева, д. 28 | г. Казань, ул. Маршала Чуйкова, д. 15Б | г. Казань, ул. Бондаренко, д. 3Б |
| Корректировка, %                        | -   | 0,00%                         | 0,00%                                  | 0,00%                            |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>             | 492,00  | 203,00                        | 111,00                                 | 124,00                           |
| Корректировка, %                        | -   | <b>-10,79%</b>                | <b>-17,48%</b>                         | <b>-16,29%</b>                   |
| <b>Техническое состояние</b>            | Рабочее   | Рабочее                       | Рабочее                                | Рабочее                          |
| Корректировка, %                        | -   | 0,00%                         | 0,00%                                  | 0,00%                            |
| <b>Тип объекта</b>                      | Помещение   | Помещение                     | Помещение                              | Помещение                        |
| Корректировка, %                        | -   | 0,00%                         | 0,00%                                  | 0,00%                            |
| <b>Этаж расположения</b>                | 2   | 3                             | 4                                      | 1                                |
| Корректировка, %                        | -   | 0,00%                         | 0,00%                                  | 0,00%                            |
| <b>Наличие отдельного входа</b>         | Нет   | Нет                           | Нет                                    | Есть                             |
| Корректировка, %                        | -   | 0,00%                         | 0,00%                                  | <b>-15,00%</b>                   |
| <b>Класс качества</b>                   | C   | C                             | C                                      | B-                               |
| Корректировка, %                        | -   | 0,00%                         | 0,00%                                  | <b>-12,28%</b>                   |
| Сумма независимых корректировок, %      | -   | -10,79%                       | -17,48%                                | -43,57%                          |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м    | -   | 54 520                        | 36 090                                 | 50 731                           |
| Общая валовая коррекция, %              | -   | 20,89%                        | 27,58%                                 | 53,67%                           |
| Весовой коэффициент                     | -   | 0,83                          | 0,78                                   | 0,65                             |

| Параметр  | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|--------------------|----------|----------|----------|
| Долевой коэффициент   |                    | 0,367    | 0,345    | 0,288    |
| Коэффициент вариации, %   | <b>20,66%</b>      |          |          |          |
| <b>Средневзвешенная стоимость, руб./ кв. м</b>                                      | <b>47 070</b>      |          |          |          |
| <b>Стоимость Единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода, руб.</b> | <b>23 158 440</b>  |          |          |          |

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 6.17. Расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода в г. Ставрополь**

| Параметр                                | Оцениваемый объект                                      | Аналог 1                             | Аналог 2                             | Аналог 3                             |
|---|---|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Адрес</b>                            | Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Доваторцев, 306 | г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.38А | г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.30Б | г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.62А |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>             | 1 656,90  | 560,0                                | 86,0                                 | 265,0                                |
| <b>Цена предложения, руб.</b>           | -   | 25 201 800                           | 3 870 000                            | 9 500 000                            |
| Стоимость 1 кв. м / руб.                | -   | 54 004                               | 54 000                               | 35 849                               |
| <b>Последовательные корректировки</b>   |   |                                      |                                      |                                      |
| <b>Передаваемые права</b>               | Собственность   | Собственность                        | Собственность                        | Собственность                        |
| Корректировка, %                        | -   | 0,00%                                | 0,00%                                | 0,00%                                |
| Ограничения (обременения) права         | Не зарегистрированы                                     | Не зарегистрированы                  | Не зарегистрированы                  | Не зарегистрированы                  |
| Корректировка, %                        | -   | 0,00%                                | 0,00%                                | 0,00%                                |
| Вид сделки                              | Рыночная  | Рыночная                             | Рыночная                             | Рыночная                             |
| Корректировка, %                        | -   | 0,00%                                | 0,00%                                | 0,00%                                |
| Условия финансирования                  | Типичные  | Типичные                             | Типичные                             | Типичные                             |
| Корректировка, %                        | -   | 0,00%                                | 0,00%                                | 0,00%                                |
| Дата предложения                        | 06.05.2019  | 30.04.2019                           | 08.04.2019                           | 21.04.2019                           |
| Корректировка, %                        | -   | 0,00%                                | 0,00%                                | 0,00%                                |
| Отличие цены предложения от цены сделки | Уторговывание не предусмотрено                          | Уторговывание возможно               | Уторговывание возможно               | Уторговывание возможно               |
| Корректировка, %                        | -   | <b>-10,00%</b>                       | <b>-10,00%</b>                       | <b>-10,00%</b>                       |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м    | -   | 48 604                               | 48 600                               | 32 264                               |
| <b>Независимые корректировки</b>        |   |                                      |                                      |                                      |
| <b>Адрес</b>                            |   | г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.38А | г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.30Б | г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.62А |
| Корректировка, %                        | -   | 0,00%                                | 0,00%                                | 0,00%                                |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>             | 1 656,90  | 560,00                               | 86,00                                | 265,00                               |
| Корректировка, %                        | -   | <b>-13,06%</b>                       | <b>-31,73%</b>                       | <b>-21,06%</b>                       |
| <b>Техническое состояние</b>            | Рабочее   | Рабочее                              | Рабочее                              | Рабочее                              |
| Корректировка, %                        | -   | 0,00%                                | 0,00%                                | 0,00%                                |
| <b>Тип объекта</b>                      | Помещение   | Помещение                            | Помещение                            | Помещение                            |
| Корректировка, %                        | -   | 0,00%                                | 0,00%                                | 0,00%                                |
| <b>Этаж расположения</b>                | 4   | 3                                    | 2                                    | 2                                    |

| Параметр  | Оцениваемый объект | Аналог 1      | Аналог 2 | Аналог 3      |
|---|--------------------|---------------|----------|---------------|
| Корректировка, %  | -                  | 0,00%         | 0,00%    | 0,00%         |
| <b>Наличие отдельного входа</b>   | Нет                | Нет           | Нет      | Нет           |
| Корректировка, %  |                    | 0,00%         | 0,00%    | 0,00%         |
| <b>Класс качества</b>   | В-                 | В             | В-       | С             |
| Корректировка, %  | -                  | <b>-8,06%</b> | 0,00%    | <b>14,00%</b> |
| Сумма независимых корректировок, %  | -                  | -21,12%       | -31,73%  | -7,06%        |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м  |                    | 38 339        | 33 179   | 29 986        |
| Общая валовая коррекция, %  |                    | 31,12%        | 41,73%   | 45,06%        |
| Весовой коэффициент   |                    | 0,76          | 0,71     | 0,69          |
| Долевой коэффициент   |                    | 0,352         | 0,329    | 0,319         |
| Коэффициент вариации, %   | <b>12,46%</b>      |               |          |               |
| <b>Средневзвешенная стоимость, руб./ кв. м</b>                                      | <b>33 977</b>      |               |          |               |
| <b>Стоимость Единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода, руб.</b> | <b>56 296 491</b>  |               |          |               |
| <b>Стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, руб.</b>                          | <b>56 300 000</b>  |               |          |               |

Источник: расчет Оценщика

В таблице выше произведен расчет абсолютного значения совокупной корректировки стоимостей аналогов. Данное значение рассчитывалось, как сумма корректировок за исключением корректировки на торг.

Корректировка на условия рынка (торг) не является элементом сравнения объекта оценки с аналогом, так как не отвечает за качественные и количественные характеристики, а отражает общую среднестатистическую ситуацию на ценовом рынке.

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости Объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

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

Учитывая, что значения коэффициентов вариации, полученные в рамках данного Отчета, менее 33% по всем объектам, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости Объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

#### **6.4.3. Обоснование вносимых корректировок**

##### **Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

Наличие различных ограничений в использовании и владении объектом недвижимости, таких как, например срок аренды и др., способно негативно сказаться на стоимости объекта. Тем самым объект исследуется специалистами на наличие/отсутствие обременений. В свою очередь, объекты-аналоги также были исследованы на наличие/отсутствие правовых ограничений.

По результатам проведенного анализа следует, что все объекты-аналоги не имеют каких-либо правовых обременений.

Таким образом, с учетом допущений в п. 1.3 Отчета, цена предложения по данному критерию не корректируется.

#### **Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка – за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты.

Величина корректировки равна 0%.

#### **Корректировка на особые условия продажи**

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта; величина корректировки равна 0%.

#### **Корректировка на условия рынка**

##### *Изменение цен во времени*

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов и срока экспозиции на рынке коммерческой недвижимости.

Корректировка на изменение цен во времени выполняется в случае, если со времени продажи объекта-аналога прошло более одного месяца при условии изменения цен на рынке недвижимости.

Все объекты актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

##### *Отличие цены предложения от цены сделки*

Предложения по продаже объектов-аналогов в открытых источниках были выставлены в условиях рыночной конъюнктуры, сопоставимой со сложившейся на дату оценки.

При продаже недвижимости продавец в большинстве случаев идет на снижение цены в рамках торга. Отличие цены предложения от цены сделки формирует так называемую скидку на торг.

Наиболее рациональным методом расчета такой корректировки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. Применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

Скидка на торг определялась согласно данным Сборника расчетных данных СРД-23 под ред. Яскевича Е. Е.



### Рисунок 6.11. Рекомендуемые значения скидки на торг для объектов недвижимости

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Примечание. В скобках указано среднее значение.

Источник: Сборник расчетных данных СРД-23 под ред. Яскевича Е. Е., 2018

Далее показаны корректировки по всем городам.

- г. Подольск – 10,50% (офисы Московская область);
- г. Казань -10,10% (среднее значение для крупных городов);
- г. Ставрополь -10,00% (среднее значение по Ставрополю).

#### Корректировка на местоположение

Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объекта, следовательно, и на Рыночную стоимость, является территориальное местоположение объекта, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути и возможность парковки (наличие стоянки или парковки), рассматриваемые с позиции назначения объекта.

#### Корректировка на локальное местоположение

В г. Подольске аналоги расположены в различных частях города, требуется корректировка.

Для расчета корректировки использовалась классификация районов согласно Справочнику Оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. Объекту оценки и аналогам были присвоены категории местоположения в соответствии со Справочником.

**Рисунок 6.12. Классификация районов города**

| Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району              | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>  |                  |                        |      |
| Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) | 1,00             | 1,00                   | 1,00 |
| Центры административных районов города  | 0,86             | 0,87                   | 0,89 |
| Спальные микрорайоны высотной застройки   | 0,81             | 0,80                   | 0,82 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки  | 0,74             | 0,73                   | 0,76 |
| Районы вокруг крупных промпредприятий   | 0,64             | 0,62                   | 0,66 |
| Районы крупных автомагистралей города   | 0,74             | 0,73                   | 0,76 |

Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", 2018, под ред. Лейфера Л. А.

Расчет корректировки представлен ниже.

**Таблица 6.18. Расчет корректировки на местоположение**

| Параметр         | Объект оценки  | Аналог 1                            | Аналог 2                                   | Аналог 3                           |
|------------------|--|-------------------------------------|--|------------------------------------|
| Адрес            | Московская обл., г. Подольск, проспект Революционный, д. 58г, лит. Г, Г1, Г2 | г. Подольск, ул. Февральская, д. 50 | г. Подольск, ул. Свердлова, д. 34, корп. 1 | г. Подольск, ул. Профсоюзная, д. 4 |
| Корректировка, % |  | 0,00%                               | $0,88/0,81-1=8,64\%$                       | $0,88/0,81-1=8,64\%$               |

Источник: расчеты Оценщика

### Корректировка на физические характеристики

#### Корректировка на тип объекта

Корректировка на тип объекта не вводится, исходя из сопоставимости объектов в данном случае. Объект в Подольске представляющий собой здание, имеет земельный участок по площади застройки, преимущество отсутствует. Все остальные объекты и аналоги представляют собой помещения, корректировка не требуется.

#### Корректировка на общую площадь

На рынке продажи недвижимости, как и на любом другом рынке товаров или услуг, существует принцип "опта", при котором объект, обладающий значительными площадями, имеет меньшую стоимость 1 кв. м при его единовременной реализации, чем объект с меньшей площадью.

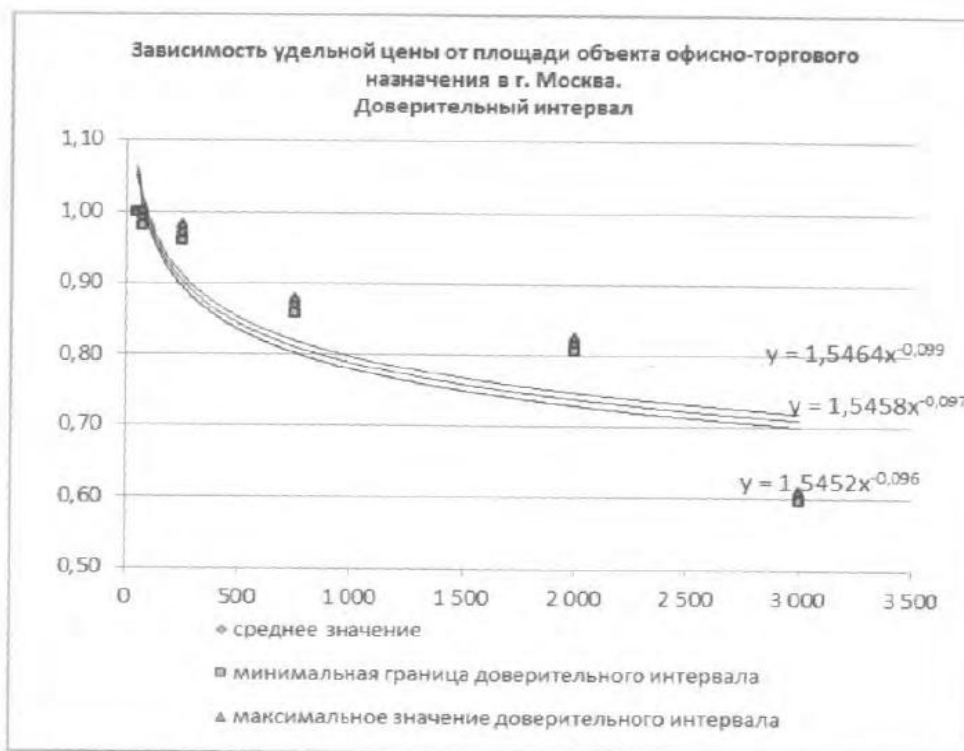
Корректировка на размер общей площади вносится в том случае, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость зависит от площади самих объектов, то есть при прочих равных условиях, цена единицы площади больших размеров ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Исследования показали, что изменение цены 1 кв. м объекта находится в прямой зависимости от изменения его площади. Однако, эта зависимость обычно не прямо пропорциональна. Чаще всего наблюдается некоторое отставание цены от изменения параметра (в данном случае, площади).

Результатом исследований является проведение регрессионного анализа рассчитанных коэффициентов изменения (потери) стоимости по четырем моделям: линейной, экспоненциальной, логарифмической и степенной. В качестве итогового результата был принят показатель, полученный по модели с максимальным R2.

Зависимости изменения удельного показателя стоимости от площади офиса представлены ниже (Рисунок 6.13). Оценщик счел возможным использовать данные зависимости по среднему значению интервала.

**Рисунок 6.13. Построение зависимости удельной стоимости от площади**



Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", 2018, под ред. Лейфера Л. А.

Корректировка на площадь рассчитывалась как отношение поправочного коэффициента оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

**Таблица 6.19. Пример расчета корректировки на площадь для г. Подольск объект 1**

| Параметр             | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|----------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Общая площадь, кв. м | 666,50        | 291,00   | 220,00   | 124,00   |
| Корректировка, %     |               | -10,14%  | -13,32%  | -19,50%  |

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 6.20. Пример расчета корректировки на площадь для г. Подольск объект 2**

| Параметр             | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|----------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Общая площадь, кв. м | 788,70        | 291,00   | 220,00   | 124,00   |
| Корректировка, %     |               | -12,07%  | -15,19%  | -21,23%  |

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 6.21. Пример расчета корректировки на площадь для г. Подольск объект 3**

| Параметр             | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|----------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Общая площадь, кв. м | 574,80        | 291,00   | 220,00   | 124,00   |
| Корректировка, %     |               | -8,41%   | -11,65%  | -17,95%  |

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 6.22. Пример расчета корректировки на площадь для г. Подольск объект 4**

| Параметр             | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|----------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Общая площадь, кв. м | 599,40        | 291,00   | 220,00   | 124,00   |
| Корректировка, %     |               | -8,90%   | -12,13%  | -18,39%  |

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 6.23. Пример расчета корректировки на площадь для г. Казань**

| Параметр             | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|----------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Общая площадь, кв. м | 492,00        | 203,00   | 111,00   | 124,00   |
| Корректировка, %     |               | -10,79%  | -17,48%  | -16,29%  |

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 6.24. Пример расчета корректировки на площадь для г. Ставрополь**

| Параметр             | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|----------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Общая площадь, кв. м | 1 656,90      | 560,00   | 86,00    | 265,00   |
| Корректировка, %     |               | -13,06%  | -31,73%  | -21,06%  |

Источник: расчет Оценщика

### Корректировка на наличие отдельного входа

В случае необходимости различия по оцениваемым объектам и объектам аналогам вводилась корректировка.

**Рисунок 6.14. Наличие отдельного входа**

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|---|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена   |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 0,85             | 0,79                 | 0,90 |

Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", 2018, под ред. Лейфера Л. А.

Корректировка применялась к аналогу 3 при расчете помещения в г. Казань, и составила  $0,85 - 1 = -15,00\%$ .

### Корректировка на уровень и состояние внутренней отделки помещений

Корректировка на уровень и состояние отделки используется в случае, если отделка оцениваемых объектов отличается от отделки объектов-аналогов, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемыми помещениями.

Корректировка не требуется, все объекты в рабочем состоянии.

### Корректировка на этаж расположения

В случае, если часть офисного объекта или помещения расположена в подвале / цоколе, требуется введение корректировки с учетом доли площади, расположенной в подвале/цоколе.

#### Рисунок 6.15. Этаж расположения

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена/арендная ставка</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже | 0,85             | 0,84                   | 0,86 |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже          | 0,80             | 0,79                   | 0,81 |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже         | 0,73             | 0,72                   | 0,74 |

Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", 2018, под ред. Лейфера Л. А.

При этом, по мнению Оценщика, расположение офисного объекта на 1 или 2 этаже, влияет незначительно по сравнению с торговым. Таким образом, приравнивается Оценщиком к 1.

**Таблица 6.25. Расчет корректировки для объекта площадью 666,50 кв. м в г. Подольск**

| Объект            | Этаж расположения | Площадь по этажу, кв. м | Доля этажа, % | Коэффициент корректировки | Общий коэффициент по зданию | Корректировка, % |
|-------------------|-------------------|-------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------|------------------|
| Объект оценки     | Подвал            | 133,30                  | 20,00%        | 0,73                      | 0,946                       |                  |
|                   | 1 этаж            | 133,30                  | 20,00%        | 1,00                      |                             |                  |
|                   | 2 этаж и выше     | 399,90                  | 60,00%        | 1,00                      |                             |                  |
| Объект-аналог № 1 |                   |                         |               |                           | 1,000                       | -5,40%           |
| Объект-аналог № 2 |                   |                         |               |                           | 1,000                       | -5,40%           |
| Объект-аналог № 3 |                   |                         |               |                           | 1,000                       | -5,40%           |

Источник: расчет Оценщика

Для объекта площадью 599,40 кв. м, расположенного в г. Подольск, в подвале, корректировка составляет  $0,73-1=-27,00\%$  и применяется ко всем аналогам.

## Корректировка на класс объекта

В случае различия в классе, требуется введение корректировки.

**Рисунок 6.16. Класс объекта**

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|--|------------------|----------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>   |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высокклассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения          | 1,26             | 1,16                 | 1,37 |
| Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высокклассном офисном центре (класса А,В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения | 1,24             | 1,14                 | 1,35 |
| Отношение удельной цены объектов общественного питания к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения  | 1,14             | 1,06                 | 1,22 |

Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", 2018, под ред. Лейфера Л. А.

Объект в Казани отнесен к классу С, аналог № 3 к В, корректировка составляет  $1/1,14-1=-12,28\%$ .

Объект в Ставрополе отнесен к классу В-, аналог 1 к классу В, корректировка составила  $1,14/1,24-1=-8,06\%$ , аналог № 3 к классу С, корректировка составила  $1,14/1-1=14,00\%$ .

## Корректировка на назначение

Все оцениваемые объекты и аналоги относятся к офисным объектам, за исключением объекта, расположенного в подвале в г. Подольске. Объект, площадью 599,40 кв. м, отнесен к вспомогательным объектам. Требуется корректировка.

Рисунок 6.17. Назначение объекта<sup>20</sup>

Таблица 108

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная арендная ставка</b>   |                  |                        |      |
| Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади                     | 2,69             | 2,51                   | 2,87 |
| Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади                     | 2,47             | 2,29                   | 2,66 |
| Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади | 0,84             | 0,83                   | 0,85 |
| Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади                            | 0,68             | 0,65                   | 0,71 |

Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", 2018, под ред. Лейфера Л. А.

Корректировка составила  $0,68 - 1 = -32,00\%$ .

## 6.5. Расчет стоимости в рамках доходного подхода объектов офисного назначения

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

<sup>20</sup> Для сделок продажи данные отсутствуют

**Рисунок 6.18. Методы доходного подхода**



**Метод прямой капитализации доходов** – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

**Метод капитализации по норме отдачи на капитал** – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ) и метод капитализации по расчетным моделям.

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

**Метод капитализации по расчетным моделям** – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.



Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов.

- Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
- Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов
- Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
- Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате – оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе существуют предпосылки для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

#### **Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов**

Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.

Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате – оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе существуют предпосылки для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Поэтому при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода оценщик счел целесообразным использовать метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации используется если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.
- Метод анализа дисконтированных денежных потоков применяется при следующих условиях:
- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих денежных потоков от оцениваемого объекта недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер.

Метод капитализации переводит годовой доход в стоимость (V) путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) (обычно за год) на соответствующий коэффициент капитализации, определенный Оценщиком (R):

$$V = \text{ЧОД} / R.$$

где:

- V - стоимость;
- ЧОД - чистый операционный доход;
- R - коэффициент капитализации.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе существуют предпосылки для значительного изменения основных показателей деятельности объекта (например, уровень арендной платы).

Учитывая имеющиеся в распоряжении Оценщика данные, далее приведен последовательный расчет помещений методом прямой капитализации.

#### **6.5.1. Расчет арендных ставок оцениваемых объектов**

##### *Выбор элементов сравнения*

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен/ставок на недвижимость.

Для сравнения Объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения.

Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- Условия сдачи в аренду (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

Параметрические корректировки, в том числе:

- месторасположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Применение корректировок имеет ряд особенностей. Сначала к ценам объектов-аналогов вносятся первые четыре корректировки. Соблюдение указанной последовательности первых четырех элементов сравнения обязательно.

Далее осуществляют внесение параметрических поправок.

В общем виде сначала вносятся процентные корректировки, затем относительные и потом абсолютные.

Различия в оцениваемых объектах и в объектах-аналогах нивелированы путем внесения корректировок, пояснения к которым приведены далее.

#### *Выбор объектов-аналогов*

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи (п. 23ж ФСО № 7).

Для оценки рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с объектом оценки.

На момент проведения оценки на рынке соответствующего сегмента рынка недвижимости г. Москвы, выбраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые по своим основным экономическим, техническим и другим характеристикам с оцениваемым, площадью более 500 кв. м.

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с оцениваемым объектом недвижимости. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки.

Оцениваемые помещения по функциональному назначению относятся к офисному сегменту. В качестве аналогов Оценщик подбирал помещения соответствующего назначения и класса.

Проанализировав данные по сдаче в аренду объектов из различных источников рыночной информации, Оценщик пришел к выводу, что арендные ставки в объявлениях приводятся за 1 кв. м арендопригодной площади помещений, включающих в свой состав полезные и вспомогательные площади (что также позволяет определить удельный показатель – руб./кв. м/год).

Наиболее значимыми ценообразующими факторами, влияющими на уровень арендных ставок, являются местоположение и уровень отделки.

*Согласно п. 10 ФСО № 1 "Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость".*

Рыночная ставка арендной платы для 1 кв. м оцениваемых помещений определена на основании метода сравнительного анализа продаж. Последовательность реализации данного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода и описана при расчете стоимости объекта сравнительным подходом.

Информация об аналогах, не отображенная в объявлениях, уточнялась по контактными телефонам.

Копии страниц из сети Интернет с описанием подобранных аналогов находятся в разделе 13 Отчета.

Результаты анализа представлены в таблицах ниже настоящего отчета, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление оцениваемых объектов и объектов-аналогов.

**Таблица 6.26. Объекты-аналоги для объектов в г. Подольск**

| Наименование                                 | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  |
|--|---|---|---|
| <b>Дата предложения</b>                      | 21.04.2019  | 23.04.2019  | 22.04.2019  |
| <b>Адрес</b>                                 | г. Подольск, ул. Курская, д. 4  | г. Подольск, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 18А   | г. Подольск, ул. Федорова, д. 19  |
| <b>Вид права</b>                             | Договор аренды  | Договор аренды  | Договор аренды  |
| <b>Функциональное назначение</b>             | Офисное   | Офисное   | Офисное   |
| <b>Тип объекта</b>                           | Помещение   | Помещение   | Помещение   |
| <b>Техническое состояние</b>                 | Рабочее   | Рабочее   | Рабочее   |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>                  | 136,9   | 101,6   | 158,8   |
| <b>Этаж расположения</b>                     | 1   | 1   | 3   |
| <b>Наличие отдельного входа</b>              | Отсутствует   | Есть  | Отсутствует   |
| <b>Арендная ставка, руб./кв.м/год, с НДС</b> | 10200   | 12756   | 13200   |
| <b>Состав арендной ставки</b>                | Без коммунальных  | Без коммунальных  | Без коммунальных  |
| <b>Источник информации</b>                   | <a href="https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/200605237/">https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/200605237/</a> | <a href="https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/208109215/">https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/208109215/</a> | <a href="https://move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploschadyu_1588_kv_m_moskovskaya_oblast_podolsk_g_podolsk_ul_fedorova_d19_6815803365/">https://move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploschadyu_1588_kv_m_moskovskaya_oblast_podolsk_g_podolsk_ul_fedorova_d19_6815803365/</a> |

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 6.27. Объекты-аналоги для объектов в г. Казань**

| Наименование                                 | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  |
|--|---|---|---|
| <b>Дата предложения</b>                      | 21.04.2019  | 25.04.2019  | 15.04.2019  |
| <b>Адрес</b>                                 | г. Казань, ул. Ибрагимова, д. 32/20   | г. Казань, ул. Голубятникова, д. 26А  | г. Казань, ул. Бондаренко, д. 3Б  |
| <b>Вид права</b>                             | Договор аренды  | Договор аренды  | Договор аренды  |
| <b>Функциональное назначение</b>             | Офисное   | Офисное   | Офисное   |
| <b>Тип объекта</b>                           | Помещение   | Помещение   | Помещение   |
| <b>Техническое состояние</b>                 | Рабочее   | Рабочее   | Рабочее   |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>                  | 614   | 71,5  | 156,7   |
| <b>Этаж расположения</b>                     | 1   | 2   | 2   |
| <b>Наличие отдельного входа</b>              | Есть  | Нет   | Нет   |
| <b>Арендная ставка, руб./кв.м/год, с НДС</b> | 7200  | 8640  | 11947   |
| <b>Состав арендной ставки</b>                | Без коммунальных  | Без коммунальных  | Без коммунальных  |
| <b>Источник информации</b>                   | <a href="https://kazan.cian.ru/rent/commercial/203755491/">https://kazan.cian.ru/rent/commercial/203755491/</a> | <a href="https://realty.yandex.ru/offer/5539872030955267951/">https://realty.yandex.ru/offer/5539872030955267951/</a> | <a href="https://kazan.cian.ru/rent/commercial/205298413/">https://kazan.cian.ru/rent/commercial/205298413/</a> |

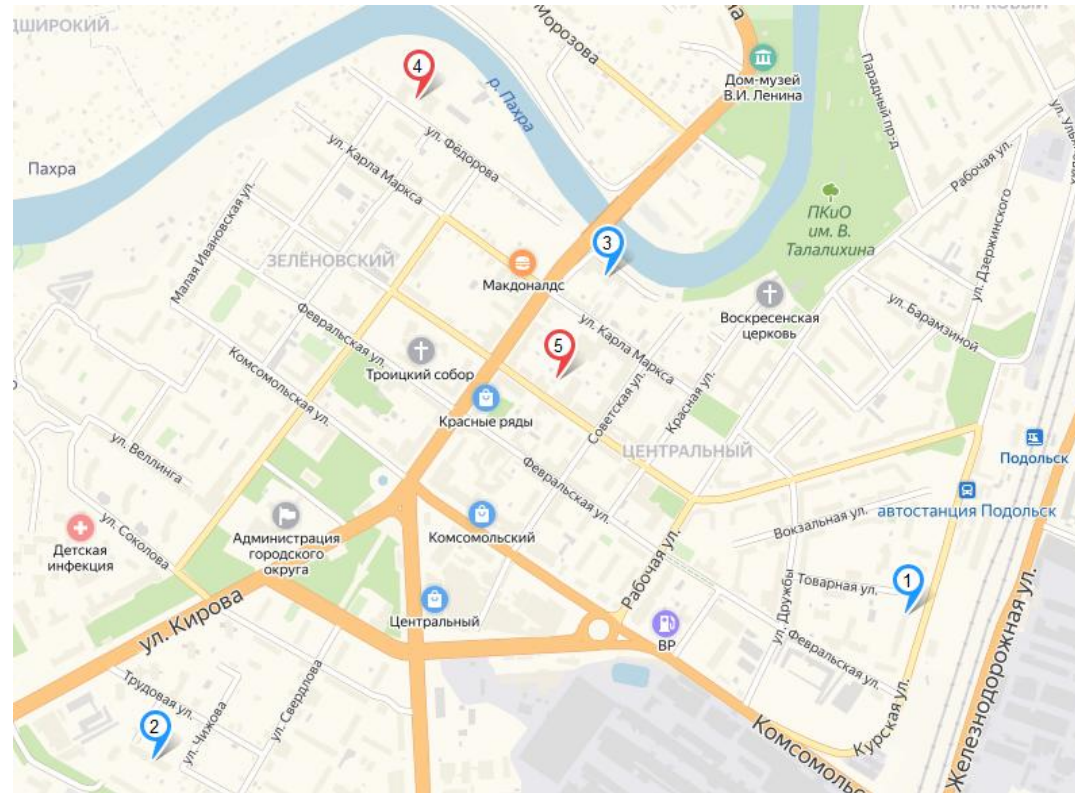
Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 6.28. Объекты-аналоги для объектов в г. Ставрополь**

| Наименование                                 | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  |
|--|---|---|---|
| <b>Дата предложения</b>                      | 06.05.2019  | 25.04.2019  | 15.04.2019  |
| <b>Адрес</b>                                 | г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.52В  | г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.49А  | г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.63А  |
| <b>Вид права</b>                             | Договор аренды  | Договор аренды  | Договор аренды  |
| <b>Функциональное назначение</b>             | Офисное   | Офисное   | Офисное   |
| <b>Тип объекта</b>                           | Помещение   | Помещение   | Помещение   |
| <b>Техническое состояние</b>                 | Рабочее   | Рабочее   | Рабочее   |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>                  | 142   | 77  | 350   |
| <b>Этаж расположения</b>                     | 1   | 4   | 3   |
| <b>Наличие отдельного входа</b>              | Есть  | Нет   | Нет   |
| <b>Арендная ставка, руб./кв.м/год, с НДС</b> | 6480  | 7206  | 7200  |
| <b>Состав арендной ставки</b>                | Без коммунальных  | Без коммунальных  | Без коммунальных  |
| <b>Источник информации</b>                   | <a href="https://www.avito.ru/stavropol/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_142_m_1064884120">https://www.avito.ru/stavropol/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_142_m_1064884120</a> | <a href="https://www.avito.ru/stavropol/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_77_m_1635238241">https://www.avito.ru/stavropol/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_77_m_1635238241</a> | <a href="https://stavropol.cian.ru/rent/commercial/206262703/">https://stavropol.cian.ru/rent/commercial/206262703/</a> |

Источник: составлено Оценщиком

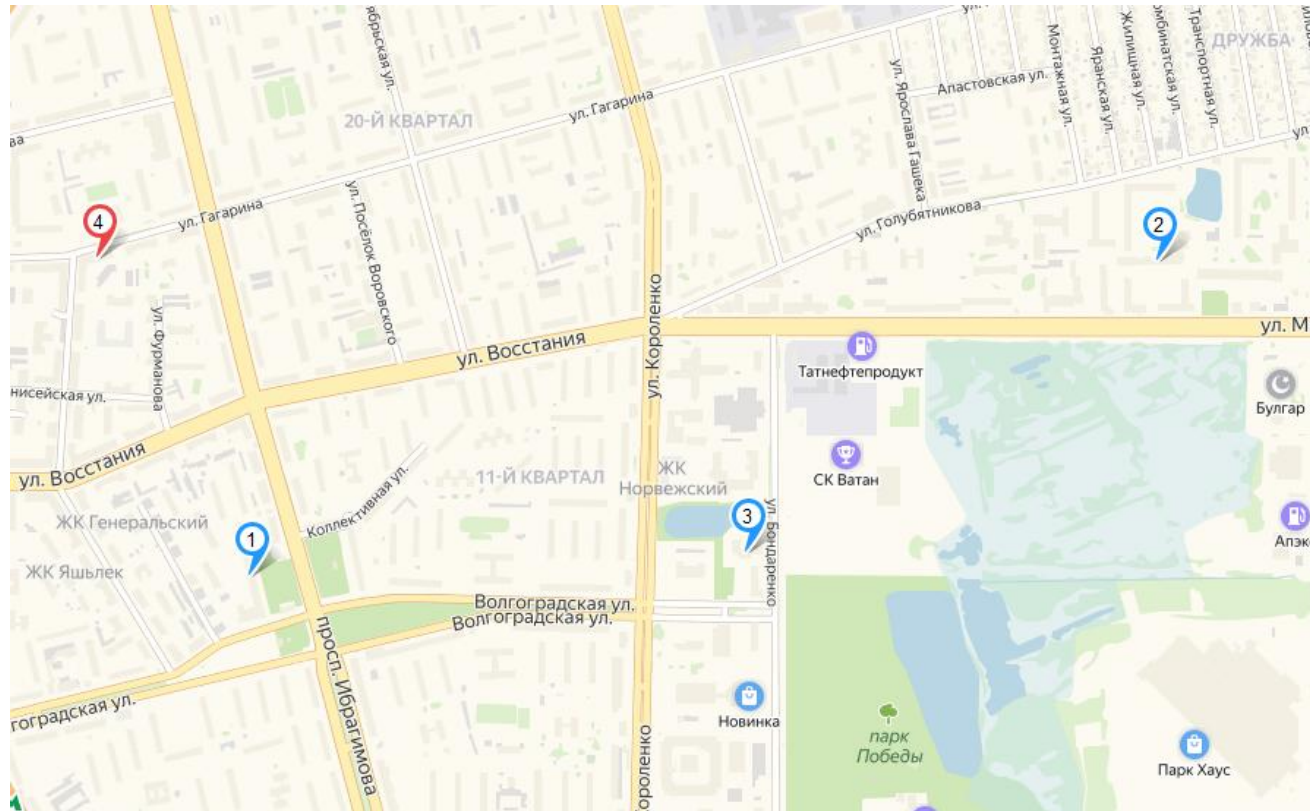
Рисунок 6.19. Местоположение оцениваемых объектов и объектов-аналогов<sup>21</sup> в г. Подольск



Источник: <https://yandex.ru/map>

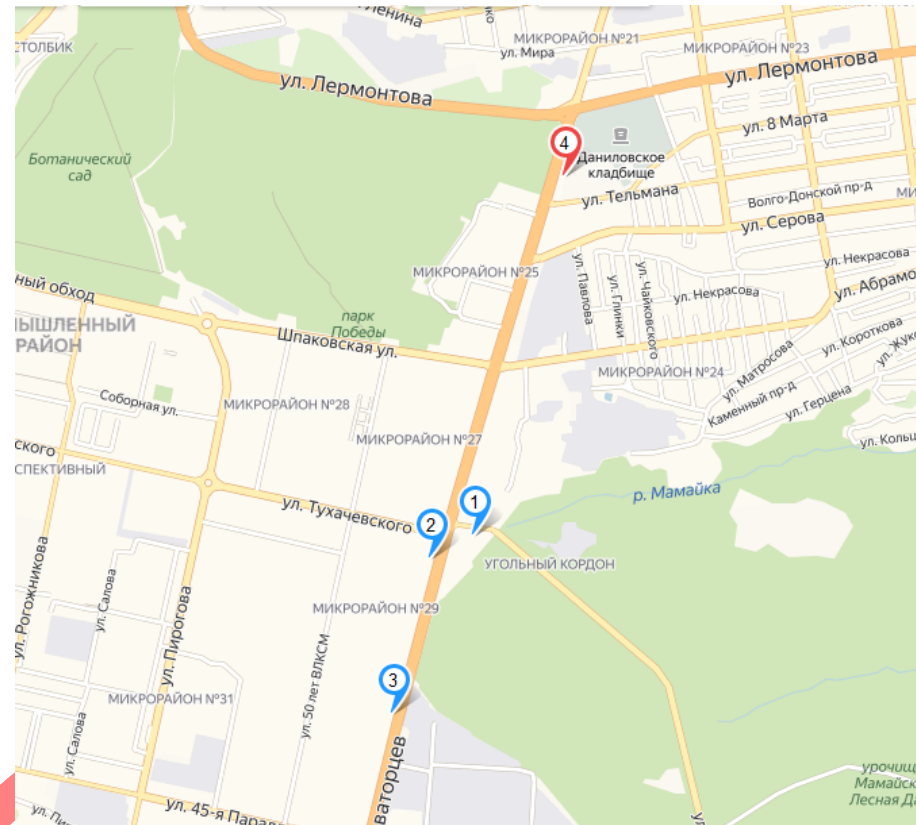
<sup>21</sup> Синей меткой на карте указано местоположение оцениваемых объектов, красными метками с номерами 1, 2 и 3 – местоположение соответствующих объектов-аналогов.

Рисунок 6.20. Местоположение оцениваемых объектов и объектов-аналогов в г. Казань



Источник: <https://yandex.ru/map>

Рисунок 6.21. Местоположение оцениваемых объектов и объектов-аналогов в г. Ставрополь



Источник: <https://yandex.ru/map>

Таблица 6.29. Расчет арендной ставки объекта площадью 666,50 кв. м в рамках сравнительного подхода в г. Подольск

| Наименование                          | Объект оценки  | Аналог 1                       | Аналог 2                              | Аналог 3                         |
|---------------------------------------|--|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| Адрес                                 | Московская обл., г. Подольск, проспект Революционный, д. 58г, лит. Г, Г1, Г2 | г. Подольск, ул. Курская, д. 4 | г. Подольск, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 18А | г. Подольск, ул. Федорова, д. 19 |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>           | 666,50   | 136,9                          | 102                                   | 159                              |
| Арендная ставка, руб./кв.м/год, с НДС | -  | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| Состав арендной ставки                |  | Без коммунальных               | Без коммунальных                      | Без коммунальных                 |



| Наименование  | Объект оценки  | Аналог 1                       | Аналог 2                              | Аналог 3                         |
|---|--|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| Коммунальные расходы, %   |  | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| Арендная ставка, руб./кв.м/год, с НДС, включая все операционные расходы |  | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| <b>Последовательные корректировки</b>                                   |  |                                |                                       |                                  |
| Вид права   | Договор аренды   | Договор аренды                 | Договор аренды                        | Договор аренды                   |
| Корректировка, %  | -  | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      | -  | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| Ограничения (обременения) прав  | Не зарегистрированы  | Не зарегистрированы            | Не зарегистрированы                   | Не зарегистрированы              |
| Корректировка, %  | -  | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      | -  | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки           | Типичные   | Типичные                       | Типичные                              | Типичные                         |
| Корректировка, %  | -  | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      | -  | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| Условия аренды  | Рыночные   | Рыночные                       | Рыночные                              | Рыночные                         |
| Корректировка, %  | -  | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      | -  | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| Дата предложения  | 06.05.2019   | 21.04.2019                     | 23.04.2019                            | 22.04.2019                       |
| Корректировка, %  | -  | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      | -  | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| Торг  | -  | Возможен                       | Возможен                              | Возможен                         |
| Корректировка, %  | -  | <b>-7,50%</b>                  | <b>-7,50%</b>                         | <b>-7,50%</b>                    |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      | -  | 9 435                          | 11 799                                | 12 210                           |
| <b>Независимые корректировки</b>  |  |                                |                                       |                                  |
| Адрес   | Московская обл., г. Подольск, проспект Революционный, д. 58г, лит. Г, Г1, Г2 | г. Подольск, ул. Курская, д. 4 | г. Подольск, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 18А | г. Подольск, ул. Федорова, д. 19 |
| Корректировка, %  | -  | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>   | 666,50   | 136,90                         | 102,00                                | 159,00                           |
| Корректировка, %  | -  | <b>-12,45%</b>                 | <b>-14,59%</b>                        | <b>-11,34%</b>                   |
| <b>Техническое состояние</b>  | Рабочее  | Рабочее                        | Рабочее                               | Рабочее                          |
| Корректировка, %  | -  | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| <b>Тип объекта</b>  | Здание   | Помещение                      | Помещение                             | Помещение                        |
| Корректировка, %  | -  | <b>8,70%</b>                   | <b>8,70%</b>                          | <b>8,70%</b>                     |

| Наименование                                   | Объект оценки       | Аналог 1      | Аналог 2      | Аналог 3       |
|--|---------------------|---------------|---------------|----------------|
| <b>Этаж расположения</b>                       | 1-3+мансарда+подвал | 1             | 1             | 3              |
| Корректировка, %                               |                     | <b>-5,40%</b> | <b>-5,40%</b> | <b>-5,40%</b>  |
| <b>Наличие отдельного входа</b>                | Есть                | Отсутствует   | Есть          | Отсутствует    |
| Корректировка, %                               |                     | <b>17,65%</b> | 0,00%         | <b>17,65%</b>  |
| <b>Класс качества</b>                          | C                   | C             | C             | B-             |
| Корректировка, %                               | -                   | 0,00%         | 0,00%         | <b>-13,04%</b> |
| <i>Общая корректировка, %</i>                  |                     | 1,00%         | -18,79%       | -10,93%        |
| <i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i> | -                   | <b>9 529</b>  | <b>9 582</b>  | <b>10 875</b>  |
| Валовая коррекция, %                           |                     | 51,70%        | 36,19%        | 63,63%         |
| Коэффициент соответствия объекту оценки        |                     | 0,66          | 0,73          | 0,61           |
| Коэффициенты весомости                         |                     | 0,330         | 0,365         | 0,305          |
| Коэффициент вариации                           | 7,63%               |               |               |                |
| <b>Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС</b>   |                     | <b>9 959</b>  |               |                |

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 6.30. Расчет арендной ставки объекта площадью 788,70 кв. м в рамках сравнительного подхода в г. Подольск**

| Наименование  | Объект оценки   | Аналог 1                       | Аналог 2                              | Аналог 3                         |
|---|---|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| Адрес   | Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 1 | г. Подольск, ул. Курская, д. 4 | г. Подольск, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 18А | г. Подольск, ул. Федорова, д. 19 |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>   | 788,70  | 136,9                          | 102                                   | 159                              |
| Арендная ставка, руб./кв.м/год, с НДС                                   | -   | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| Состав арендной ставки  |   | Без коммунальных               | Без коммунальных                      | Без коммунальных                 |
| Коммунальные расходы, %   |   | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| Арендная ставка, руб./кв.м/год, с НДС, включая все операционные расходы |   | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| <b>Последовательные корректировки</b>                                   |   |                                |                                       |                                  |
| Вид права   | Договор аренды  | Договор аренды                 | Договор аренды                        | Договор аренды                   |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      | -   | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| Ограничения (обременения) прав  | Не зарегистрированы                                       | Не зарегистрированы            | Не зарегистрированы                   | Не зарегистрированы              |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      | -   | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой                  | Типичные  | Типичные                       | Типичные                              | Типичные                         |

| Наименование                                 | Объект оценки   | Аналог 1                       | Аналог 2                              | Аналог 3                         |
|--|---|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| сделки                                       |   |                                |                                       |                                  |
| Корректировка, %                             | -   | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м           | -   | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| Условия аренды                               | Рыночные  | Рыночные                       | Рыночные                              | Рыночные                         |
| Корректировка, %                             | -   | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м           | -   | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| Дата предложения                             | 06.05.2019  | 21.04.2019                     | 23.04.2019                            | 22.04.2019                       |
| Корректировка, %                             | -   | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м           | -   | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| Торг   | -   | Возможен                       | Возможен                              | Возможен                         |
| Корректировка, %                             | -   | <b>-7,50%</b>                  | <b>-7,50%</b>                         | <b>-7,50%</b>                    |
| Скорректированная цена, руб./кв. м           | -   | 9 435                          | 11 799                                | 12 210                           |
| <b>Независимые корректировки</b>             |   |                                |                                       |                                  |
| Адрес  | Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 1 | г. Подольск, ул. Курская, д. 4 | г. Подольск, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 18А | г. Подольск, ул. Федорова, д. 19 |
| Корректировка, %                             | -   | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>                  | 788,70  | 136,90                         | 102,00                                | 159,00                           |
| Корректировка, %                             | -   | <b>-13,68%</b>                 | <b>-15,79%</b>                        | <b>-12,59%</b>                   |
| <b>Техническое состояние</b>                 | Рабочее   | Рабочее                        | Рабочее                               | Рабочее                          |
| Корректировка, %                             | -   | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| <b>Тип объекта</b>                           | Помещение   | Помещение                      | Помещение                             | Помещение                        |
| Корректировка, %                             | -   | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| <b>Этаж расположения</b>                     | 1,2   | 1                              | 1                                     | 3                                |
| Корректировка, %                             | -   | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| <b>Наличие отдельного входа</b>              | Есть  | Отсутствует                    | Есть                                  | Отсутствует                      |
| Корректировка, %                             | -   | <b>17,65%</b>                  | 0,00%                                 | <b>17,65%</b>                    |
| <b>Класс качества</b>                        | С   | С                              | С                                     | В-                               |
| Корректировка, %                             | -   | 0,00%                          | 0,00%                                 | <b>-13,04%</b>                   |
| <b>Общая корректировка, %</b>                | -   | -3,53%                         | -23,29%                               | -15,48%                          |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м      | -   | <b>9 102</b>                   | <b>9 051</b>                          | <b>10 320</b>                    |
| Валовая коррекция, %                         | -   | 38,83%                         | 23,29%                                | 50,78%                           |
| Коэффициент соответствия объекту оценки      | -   | 0,72                           | 0,81                                  | 0,66                             |
| Коэффициенты весомости                       | -   | 0,329                          | 0,370                                 | 0,301                            |
| Коэффициент вариации                         | 7,57%   |                                |                                       |                                  |
| <b>Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС</b> |   | <b>9 450</b>                   |                                       |                                  |

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 6.31. Расчет арендной ставки объекта площадью 574,80 кв. м в рамках сравнительного подхода в г. Подольск**

| Наименование  | Объект оценки   | Аналог 1                       | Аналог 2                              | Аналог 3                         |
|---|---|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| Адрес   | Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 2 | г. Подольск, ул. Курская, д. 4 | г. Подольск, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 18А | г. Подольск, ул. Федорова, д. 19 |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>   | 574,80  | 136,9                          | 102                                   | 159                              |
| Арендная ставка, руб./кв.м/год, с НДС                                   | -   | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| Состав арендной ставки  |   | Без коммунальных               | Без коммунальных                      | Без коммунальных                 |
| Коммунальные расходы, %   |   | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| Арендная ставка, руб./кв.м/год, с НДС, включая все операционные расходы |   | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| <b>Последовательные корректировки</b>                                   |   |                                |                                       |                                  |
| Вид права   | Договор аренды  | Договор аренды                 | Договор аренды                        | Договор аренды                   |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      | -   | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| Ограничения (обременения) прав  | Не зарегистрированы                                       | Не зарегистрированы            | Не зарегистрированы                   | Не зарегистрированы              |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      | -   | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки           | Типичные  | Типичные                       | Типичные                              | Типичные                         |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      | -   | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| Условия аренды  | Рыночные  | Рыночные                       | Рыночные                              | Рыночные                         |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      | -   | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| Дата предложения  | 06.05.2019  | 21.04.2019                     | 23.04.2019                            | 22.04.2019                       |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      | -   | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| Торг  | -   | Возможен                       | Возможен                              | Возможен                         |
| Корректировка, %  | -   | <b>-7,50%</b>                  | <b>-7,50%</b>                         | <b>-7,50%</b>                    |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      | -   | 9 435                          | 11 799                                | 12 210                           |
| <b>Независимые корректировки</b>  |   |                                |                                       |                                  |
| <b>Адрес</b>  | Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 2 | г. Подольск, ул. Курская, д. 4 | г. Подольск, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 18А | г. Подольск, ул. Федорова, д. 19 |

| Наименование                                   | Объект оценки | Аналог 1       | Аналог 2       | Аналог 3       |
|--|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Корректировка, %                               | -             | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>                    | 574,80        | 136,90         | 102,00         | 159,00         |
| Корректировка, %                               |               | <b>-11,35%</b> | <b>-13,52%</b> | <b>-10,23%</b> |
| <b>Техническое состояние</b>                   | Рабочее       | Рабочее        | Рабочее        | Рабочее        |
| Корректировка, %                               | -             | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
| <b>Тип объекта</b>                             | Помещение     | Помещение      | Помещение      | Помещение      |
| Корректировка, %                               | -             | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
| <b>Этаж расположения</b>                       | 1,2           | 1              | 1              | 3              |
| Корректировка, %                               |               | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
| <b>Наличие отдельного входа</b>                | Есть          | Отсутствует    | Есть           | Отсутствует    |
| Корректировка, %                               |               | <b>17,65%</b>  | 0,00%          | <b>17,65%</b>  |
| <b>Класс качества</b>                          | С             | С              | С              | В-             |
| Корректировка, %                               | -             | 0,00%          | 0,00%          | <b>-13,04%</b> |
| <i>Общая корректировка, %</i>                  |               | -1,20%         | -21,02%        | -13,12%        |
| <i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i> | -             | <b>9 322</b>   | <b>9 319</b>   | <b>10 608</b>  |
| Валовая коррекция, %                           |               | 36,50%         | 21,02%         | 48,42%         |
| Коэффициент соответствия объекту оценки        |               | 0,73           | 0,83           | 0,67           |
| Коэффициенты весомости                         |               | 0,327          | 0,372          | 0,300          |
| Коэффициент вариации                           | 7,62%         |                |                |                |
| <b>Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС</b>   |               |                | <b>9 697</b>   |                |

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 6.32. Расчет арендной ставки объекта площадью 599,40 кв. м в рамках сравнительного подхода в г. Подольск**

| Наименование  | Объект оценки   | Аналог 1                       | Аналог 2                              | Аналог 3                         |
|---|---|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| Адрес   | Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 3 | г. Подольск, ул. Курская, д. 4 | г. Подольск, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 18А | г. Подольск, ул. Федорова, д. 19 |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>   | 599,40  | 136,9                          | 102                                   | 159                              |
| Арендная ставка, руб./кв.м/год, с НДС                                   | -   | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| Состав арендной ставки  |   | Без коммунальных               | Без коммунальных                      | Без коммунальных                 |
| Коммунальные расходы, %   |   | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| Арендная ставка, руб./кв.м/год, с НДС, включая все операционные расходы |   | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| <b>Последовательные корректировки</b>                                   |   |                                |                                       |                                  |
| Вид права   | Договор аренды  | Договор аренды                 | Договор аренды                        | Договор аренды                   |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв.  | -   | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |

| Наименование  | Объект оценки   | Аналог 1                       | Аналог 2                              | Аналог 3                         |
|---|---|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| м   |   |                                |                                       |                                  |
| Ограничения (обременения) прав                                | Не зарегистрированы                                       | Не зарегистрированы            | Не зарегистрированы                   | Не зарегистрированы              |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                            | -   | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | Типичные  | Типичные                       | Типичные                              | Типичные                         |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                            | -   | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| Условия аренды  | Рыночные  | Рыночные                       | Рыночные                              | Рыночные                         |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                            | -   | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| Дата предложения  | 06.05.2019  | 21.04.2019                     | 23.04.2019                            | 22.04.2019                       |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                            | -   | 10 200                         | 12 756                                | 13 200                           |
| Торг  | -   | Возможен                       | Возможен                              | Возможен                         |
| Корректировка, %  | -   | <b>-7,50%</b>                  | <b>-7,50%</b>                         | <b>-7,50%</b>                    |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                            | -   | 9 435                          | 11 799                                | 12 210                           |
| <b>Независимые корректировки</b>                              |   |                                |                                       |                                  |
| <b>Адрес</b>  | Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 3 | г. Подольск, ул. Курская, д. 4 | г. Подольск, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 18А | г. Подольск, ул. Федорова, д. 19 |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>                                   | 599,40  | 136,90                         | 102,00                                | 159,00                           |
| Корректировка, %  | -   | <b>-11,67%</b>                 | <b>-13,82%</b>                        | <b>-10,55%</b>                   |
| <b>Техническое состояние</b>                                  | Рабочее   | Рабочее                        | Рабочее                               | Рабочее                          |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| <b>Тип объекта</b>  | Помещение   | Помещение                      | Помещение                             | Помещение                        |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                          | 0,00%                                 | 0,00%                            |
| <b>Этаж расположения</b>                                      | Подвал  | 1                              | 1                                     | 3                                |
| Корректировка, %  | -   | <b>-27,00%</b>                 | <b>-27,00%</b>                        | <b>-27,00%</b>                   |
| <b>Наличие отдельного входа</b>                               | Есть  | Отсутствует                    | Есть                                  | Отсутствует                      |
| Корректировка, %  | -   | <b>17,65%</b>                  | 0,00%                                 | <b>17,65%</b>                    |
| <b>Класс качества</b>   | С   | С                              | С                                     | В-                               |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                          | 0,00%                                 | <b>-13,04%</b>                   |
| <b>Назначение</b>   | Вспомогательное   | Офисное                        | Офисное                               | Офисное                          |
| Корректировка, %  | -   | <b>-32,00%</b>                 | <b>-32,00%</b>                        | <b>-32,00%</b>                   |
| <b>Общая корректировка, %</b>                                 | -   | -60,52%                        | -80,32%                               | -72,44%                          |
| <b>Скорректированная стоимость,</b>                           | -   | <b>3 725</b>                   | <b>2 322</b>                          | <b>3 365</b>                     |

| Наименование                                 | Объект оценки | Аналог 1     | Аналог 2 | Аналог 3 |
|--|---------------|--------------|----------|----------|
| руб./кв. м                                   |               |              |          |          |
| Валовая коррекция, %                         |               | 95,82%       | 80,32%   | 107,74%  |
| Коэффициент соответствия объекту оценки      |               | 0,51         | 0,55     | 0,48     |
| Коэффициенты весомости                       |               | 0,331        | 0,357    | 0,312    |
| Коэффициент вариации                         | 23,23%        |              |          |          |
| <b>Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС</b> |               | <b>3 112</b> |          |          |

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 6.33. Расчет арендной ставки оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода в г. Казань**

| Наименование  | Объект оценки   | Аналог 1                            | Аналог 2                             | Аналог 3                         |
|---|---|-------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| Адрес   | Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 87/68 | г. Казань, ул. Ибрагимова, д. 32/20 | г. Казань, ул. Голубятникова, д. 26А | г. Казань, ул. Бондаренко, д. 3Б |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>   | 492,00  | 614                                 | 71,5                                 | 156,7                            |
| Арендная ставка, руб./кв.м/год, с НДС                                   | -   | 7 200                               | 8 640                                | 11 947                           |
| Состав арендной ставки  |   | Без коммунальных                    | Без коммунальных                     | Без коммунальных                 |
| Коммунальные расходы, %   |   | 0,00%                               | 0,00%                                | 0,00%                            |
| Арендная ставка, руб./кв.м/год, с НДС, включая все операционные расходы |   | 7 200                               | 8 640                                | 11 947                           |
| <b>Последовательные корректировки</b>                                   |   |                                     |                                      |                                  |
| Вид права   | Договор аренды  | Договор аренды                      | Договор аренды                       | Договор аренды                   |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                               | 0,00%                                | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      | -   | 7 200                               | 8 640                                | 11 947                           |
| Ограничения (обременения) прав  | Не зарегистрированы                                     | Не зарегистрированы                 | Не зарегистрированы                  | Не зарегистрированы              |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                               | 0,00%                                | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      | -   | 7 200                               | 8 640                                | 11 947                           |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки           | Типичные  | Типичные                            | Типичные                             | Типичные                         |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                               | 0,00%                                | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      | -   | 7 200                               | 8 640                                | 11 947                           |
| Условия аренды  | Рыночные  | Рыночные                            | Рыночные                             | Рыночные                         |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                               | 0,00%                                | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      | -   | 7 200                               | 8 640                                | 11 947                           |

| Наименование                                 | Объект оценки   | Аналог 1                           | Аналог 2                             | Аналог 3                         |
|--|---|------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| Дата предложения                             | 06.05.2019  | 21.04.2019                         | 25.04.2019                           | 15.04.2019                       |
| Корректировка, %                             | -   | 0,00%                              | 0,00%                                | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м           | -   | 7 200                              | 8 640                                | 11 947                           |
| Торг   | -   | Возможен                           | Возможен                             | Возможен                         |
| Корректировка, %                             | -   | <b>-6,30%</b>                      | <b>-6,30%</b>                        | <b>-6,30%</b>                    |
| Скорректированная цена, руб./кв. м           | -   | 6 746                              | 8 096                                | 11 194                           |
| <b>Независимые корректировки</b>             |   |                                    |                                      |                                  |
| Адрес  | Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 87/68 | г. Казань, ул. Ибрагимов, д. 32/20 | г. Казань, ул. Голубятникова, д. 26А | г. Казань, ул. Бондаренко, д. 3Б |
| Корректировка, %                             | -   | 0,00%                              | 0,00%                                | 0,00%                            |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>                  | 492,00  | 614,00                             | 71,50                                | 156,70                           |
| Корректировка, %                             | -   | <b>1,88%</b>                       | <b>-14,96%</b>                       | <b>-9,16%</b>                    |
| <b>Техническое состояние</b>                 | Рабочее   | Рабочее                            | Рабочее                              | Рабочее                          |
| Корректировка, %                             | -   | 0,00%                              | 0,00%                                | 0,00%                            |
| <b>Тип объекта</b>                           | Помещение   | Помещение                          | Помещение                            | Помещение                        |
| Корректировка, %                             | -   | 0,00%                              | 0,00%                                | 0,00%                            |
| <b>Этаж расположения</b>                     | 2   | 1                                  | 2                                    | 2                                |
| Корректировка, %                             | -   | 0,00%                              | 0,00%                                | 0,00%                            |
| <b>Наличие отдельного входа</b>              | Нет   | Есть                               | Нет                                  | Нет                              |
| Корректировка, %                             | -   | <b>-15,00%</b>                     | 0,00%                                | 0,00%                            |
| <b>Класс качества</b>                        | С   | С                                  | С                                    | В-                               |
| Корректировка, %                             | -   | 0,00%                              | 0,00%                                | <b>-13,04%</b>                   |
| Общая корректировка, %                       | -   | -19,42%                            | -21,26%                              | -28,50%                          |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м      | -   | <b>5 436</b>                       | <b>6 375</b>                         | <b>8 004</b>                     |
| Валовая коррекция, %                         | -   | 23,18%                             | 21,26%                               | 28,50%                           |
| Коэффициент соответствия объекту оценки      | -   | 0,81                               | 0,82                                 | 0,78                             |
| Коэффициенты весовости                       | -   | 0,336                              | 0,340                                | 0,324                            |
| Коэффициент вариации                         | 19,67%  | -                                  | -                                    | -                                |
| <b>Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС</b> | -   | <b>6 587</b>                       |                                      |                                  |

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 6.34. Расчет арендной ставки оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода в г. Ставрополь**

| Наименование                | Объект оценки   | Аналог 1                             | Аналог 2                             | Аналог 3                             |
|-----------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Адрес                       | Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Доваторцев, 30б | г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.52В | г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.49А | г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.63А |
| <b>Общая площадь, кв. м</b> | 1 656,90  | 142                                  | 77                                   | 350                                  |



| Наименование  | Объект оценки   | Аналог 1                             | Аналог 2                             | Аналог 3                             |
|---|---|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Арендная ставка, руб./кв.м/год, с НДС                                   | -   | 6 480                                | 7 206                                | 7 200                                |
| Состав арендной ставки  |   | Без коммунальных                     | Без коммунальных                     | Без коммунальных                     |
| Коммунальные расходы, %   |   | 0,00%                                | 0,00%                                | 0,00%                                |
| Арендная ставка, руб./кв.м/год, с НДС, включая все операционные расходы |   | 6 480                                | 7 206                                | 7 200                                |
| <b>Последовательные корректировки</b>                                   |   |                                      |                                      |                                      |
| Вид права   | Договор аренды  | Договор аренды                       | Договор аренды                       | Договор аренды                       |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                                | 0,00%                                | 0,00%                                |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      | -   | 6 480                                | 7 206                                | 7 200                                |
| Ограничения (обременения) прав  | Не зарегистрированы                                     | Не зарегистрированы                  | Не зарегистрированы                  | Не зарегистрированы                  |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                                | 0,00%                                | 0,00%                                |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      | -   | 6 480                                | 7 206                                | 7 200                                |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки           | Типичные  | Типичные                             | Типичные                             | Типичные                             |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                                | 0,00%                                | 0,00%                                |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      | -   | 6 480                                | 7 206                                | 7 200                                |
| Условия аренды  | Рыночные  | Рыночные                             | Рыночные                             | Рыночные                             |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                                | 0,00%                                | 0,00%                                |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      | -   | 6 480                                | 7 206                                | 7 200                                |
| Дата предложения  | 06.05.2019  | 06.05.2019                           | 25.04.2019                           | 15.04.2019                           |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                                | 0,00%                                | 0,00%                                |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      | -   | 6 480                                | 7 206                                | 7 200                                |
| Торг  | -   | Возможен                             | Возможен                             | Возможен                             |
| Корректировка, %  | -   | <b>-7,00%</b>                        | <b>-7,00%</b>                        | <b>-7,00%</b>                        |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      | -   | 6 026                                | 6 702                                | 6 696                                |
| <b>Независимые корректировки</b>  |   |                                      |                                      |                                      |
| Адрес   | Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Доваторцев, 30Б | г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.52В | г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.49А | г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.63А |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                                | 0,00%                                | 0,00%                                |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>   | 1 656,90  | 142,00                               | 77,00                                | 350,00                               |
| Корректировка, %  | -   | <b>-18,65%</b>                       | <b>-22,72%</b>                       | <b>-12,24%</b>                       |
| <b>Техническое состояние</b>  | Рабочее   | Рабочее                              | Рабочее                              | Рабочее                              |
| Корректировка, %  | -   | 0,00%                                | 0,00%                                | 0,00%                                |

| Наименование                                   | Объект оценки | Аналог 1       | Аналог 2     | Аналог 3      |
|--|---------------|----------------|--------------|---------------|
| <b>Тип объекта</b>                             | Помещение     | Помещение      | Помещение    | Помещение     |
| Корректировка, %                               | -             | 0,00%          | 0,00%        | 0,00%         |
| <b>Этаж расположения</b>                       | 4             | 1              | 4            | 3             |
| Корректировка, %                               |               | 0,00%          | 0,00%        | 0,00%         |
| <b>Наличие отдельного входа</b>                | Нет           | Есть           | Нет          | Нет           |
| Корректировка, %                               |               | <b>-15,00%</b> | 0,00%        | 0,00%         |
| <b>Класс качества</b>                          | B-            | B-             | B-           | B             |
| Корректировка, %                               | -             | 0,00%          | 0,00%        | <b>-9,45%</b> |
| <i>Общая корректировка, %</i>                  |               | -40,65%        | -29,72%      | -28,69%       |
| <i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i> | -             | <b>3 576</b>   | <b>4 710</b> | <b>4 775</b>  |
| Валовая коррекция, %                           |               | 40,65%         | 29,72%       | 28,69%        |
| Коэффициент соответствия объекту оценки        |               | 0,71           | 0,77         | 0,78          |
| Коэффициенты весомости                         |               | 0,314          | 0,341        | 0,345         |
| Коэффициент вариации                           | 15,49%        |                |              |               |
| <b>Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС</b>   |               |                | <b>4 376</b> |               |

Источник: расчет Оценщика

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости Объекта оценки на основе доходного подхода средневзвешенного значения скорректированной ставки объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

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

Учитывая, что значения коэффициентов вариации, полученные в рамках данного Отчета, менее 30% по всем объектам, Оценщик счел возможным использовать в качестве расчета стоимости Объекта оценки на основе доходного подхода средневзвешенное значение скорректированной арендной ставки объектов-аналогов.

## **Обоснование корректировок**

### **6.5.2. Обоснование вносимых корректировок**

#### ***Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав***

Наличие различных ограничений в использовании и владении объектом недвижимости, таких как, например срок аренды и др., способно негативно сказаться на стоимости объекта. Тем самым объект исследуется специалистами на наличие/отсутствие обременений.

В свою очередь, объекты-аналоги также были исследованы на наличие/отсутствие правовых ограничений. По результатам проведенного анализа следует, что все объекты-аналоги не имеют каких-либо правовых обременений.

Таким образом, цена предложения по данному критерию не корректируется.

#### ***Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)***

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка – за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты.

Величина корректировки равна 0%.

***Условия сдачи в аренду (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)***

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта; величина корректировки равна 0%.

***Корректировка на состав арендной ставки***

Оценщиком были проанализированы условия включения в арендную ставку объектов-аналогов расходы на коммунальные платежи. Состав арендной ставки сопоставим, корректировка не требуется.

***Изменение арендных ставок во времени***

Данная корректировка отражает изменение арендных ставок объектов недвижимости в зависимости от даты предложения объектов-аналогов и срока экспозиции на рынке недвижимости. Все аналоги актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

***Отличие цены предложения от цены сделки***

Предложения по продаже объектов-аналогов в открытых источниках были выставлены в условиях рыночной конъюнктуры, сопоставимой со сложившейся на дату оценки.

При продаже недвижимости продавец в большинстве случаев идет на снижение цены в рамках торга. Отличие цены предложения от цены сделки формирует так называемую скидку на торг.

Наиболее рациональным методом расчета такой корректировки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. Применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

Скидка на торг определялась согласно данным Сборника расчетных данных СРД-23 под ред. Яскевича Е. Е.

## Рисунок 6.22. Рекомендуемые значения скидки на торг для объектов недвижимости

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Примечание. В скобках указано среднее значение.

Источник: Сборник расчетных данных СРД-23 под ред. Яскевича Е. Е., 2018

Далее показаны корректировки по всем городам.

- г. Подольск – 7,50% (офисы Московская область);
- г. Казань -6,30% (среднее значение для крупных городов);
- г. Ставрополь -7,00% (среднее значение по Ставрополю).

### Корректировка на местоположение

Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объекта, следовательно, и на Рыночную стоимость, является территориальное местоположение объекта, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути и возможность парковки (наличие стоянки или парковки), рассматриваемые с позиции назначения объекта.

*Корректировка на локальное местоположение*

Все аналоги расположены в сопоставимых районах, корректировка не требуется.

### Корректировка на физические характеристики

*Корректировка на тип объекта*

Корректировка на тип объекта вводится при оценке здания в Подольске, поскольку при аренде, здание болеевыгодно для потенциальных арендаторов чем при его покупке,

поскольку владелец здания будет обладать преимущественным распределением площадей и т.п., требуется корректировка.

**Рисунок 6.23. Корректировка на тип объекта**

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки                       | 0,89             | 0,88                   | 0,90 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>   |                  |                        |      |
| 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                   | 0,92 |

Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", 2018, под ред. Лейфера Л. А.

Корректировка для всех аналогов составила  $1/0,92-1=8,70\%$ .

#### Корректировка на общую площадь

На рынке продажи недвижимости, как и на любом другом рынке товаров или услуг, существует принцип "опта", при котором объект, обладающий значительными площадями, имеет меньшую стоимость 1 кв. м при его одновременной реализации, чем объект с меньшей площадью.

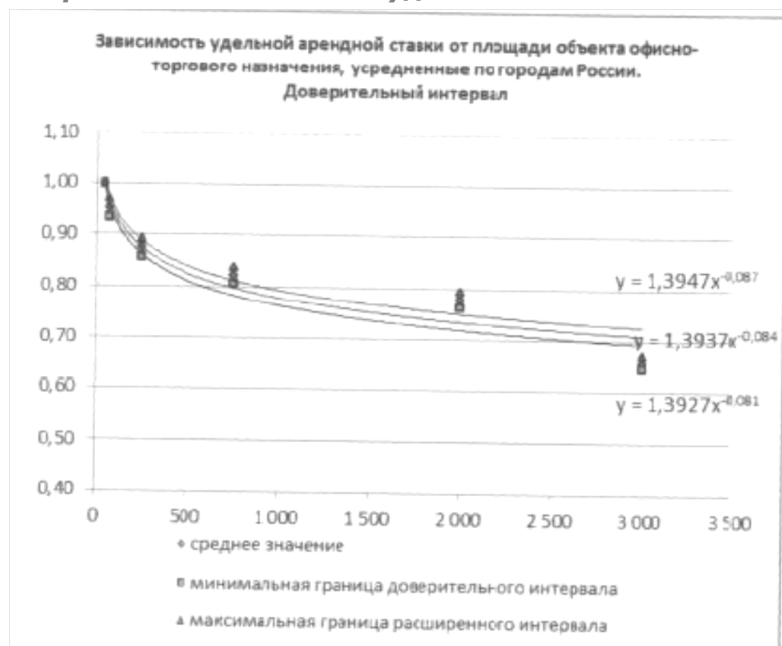
Корректировка на размер общей площади вносится в том случае, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость зависит от площади самих объектов, то есть при прочих равных условиях, цена единицы площади больших размеров ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Исследования показали, что изменение цены 1 кв. м объекта находится в прямой зависимости от изменения его площади. Однако, эта зависимость обычно не прямо пропорциональна. Чаще всего наблюдается некоторое отставание цены от изменения параметра (в данном случае, площади).

Результатом исследований является проведение регрессионного анализа рассчитанных коэффициентов изменения (потери) стоимости по четырем моделям: линейной, экспоненциальной, логарифмической и степенной. В качестве итогового результата был принят показатель, полученный по модели с максимальным R2.

Зависимости изменения удельного показателя стоимости от площади офиса представлены ниже (Рисунок 6.13). Оценщик счел возможным использовать данные зависимости по среднему значению интервала.

**Рисунок 6.24. Построение зависимости удельной стоимости от площади**



Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", 2018, под ред. Лейфера Л. А.

Корректировка на площадь рассчитывалась как отношение поправочного коэффициента оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

**Таблица 6.35. Пример расчета корректировки на площадь для г. Подольск объект 1**

| Параметр             | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|----------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Общая площадь, кв. м | 666,50        | 136,90   | 102,00   | 159,00   |
| Корректировка, %     |               | -12,45%  | -14,59%  | -11,34%  |

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 6.36. Пример расчета корректировки на площадь для г. Подольск объект 2**

| Параметр             | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|----------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Общая площадь, кв. м | 788,70        | 136,90   | 102,00   | 159,00   |
| Корректировка, %     |               | -13,68%  | -15,79%  | -12,59%  |

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 6.37. Пример расчета корректировки на площадь для г. Подольск объект 3**

| Параметр             | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|----------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Общая площадь, кв. м | 574,80        | 136,90   | 102,00   | 159,00   |
| Корректировка, %     |               | -11,35%  | -13,52%  | -10,23%  |

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 6.38. Пример расчета корректировки на площадь для г. Подольск объект 4**

| Параметр             | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|----------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Общая площадь, кв. м | 599,40        | 136,90   | 102,00   | 159,00   |
| Корректировка, %     |               | -11,67%  | -13,82%  | -10,55%  |

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 6.39. Пример расчета корректировки на площадь для г. Казань**

| Параметр             | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|----------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Общая площадь, кв. м | 492,00        | 614,00   | 71,50    | 156,70   |
| Корректировка, %     |               | 1,88%    | -14,96%  | -9,16%   |

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 6.40. Пример расчета корректировки на площадь для г. Ставрополь**

| Параметр             | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|----------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Общая площадь, кв. м | 1 656,90      | 142,00   | 77,00    | 350,00   |
| Корректировка, %     |               | -18,65%  | -22,72%  | -12,24%  |

Источник: расчет Оценщика

### Корректировка на наличие отдельного входа

В случае необходимости различия по оцениваемым объектам и объектам аналогам вводилась корректировка.

**Рисунок 6.25. Наличие отдельного входа**

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|---|------------------|----------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>  |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом                       | 0,85             | 0,79                 | 0,90 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>   |                  |                      |      |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом | 0,85             | 0,78                 | 0,91 |

Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", 2018, под ред. Лейфера Л. А.

Корректировка применялась к аналогу 1 при расчете помещения в г. Казань, и составила  $0,85-1=-15,00\%$ . К аналогам № 1 и 3 для расчета ставки в г. Подольск, к данным объектам корректировка составила  $1/0,85-1=17,65\%$ .

### Корректировка на уровень и состояние внутренней отделки помещений

Корректировка на уровень и состояние отделки используется в случае, если отделка оцениваемых объектов отличается от отделки объектов-аналогов, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемыми помещениями.

Корректировка не требуется, все объекты в рабочем состоянии.

### Корректировка на этаж расположения

В случае, если часть офисного объекта или помещения расположена в подвале / цоколе, требуется введение корректировки с учетом доли площади, расположенной в подвале/цоколе.



**Рисунок 6.26. Этаж расположения**

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена/арендная ставка</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже | 0,85             | 0,84                   | 0,86 |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже          | 0,80             | 0,79                   | 0,81 |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже         | 0,73             | 0,72                   | 0,74 |

Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", 2018, под ред. Лейфера Л. А.

При этом, по мнению Оценщика, расположение офисного объекта на 1 или 2 этаже, влияет незначительно по сравнению с торговым. Таким образом, приравнивается Оценщиком к 1.

**Таблица 6.41. Расчет корректировки для объекта площадью 666,50 кв. м в г. Подольск**

| Объект            | Этаж расположения | Площадь по этажу, кв. м | Доля этажа, % | Коэффициент корректировки | Общий коэффициент по зданию | Корректировка, % |
|-------------------|-------------------|-------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------|------------------|
| Объект оценки     | Подвал            | 133,30                  | 20,00%        | 0,73                      | 0,946                       |                  |
|                   | 1 этаж            | 133,30                  | 20,00%        | 1,00                      |                             |                  |
|                   | 2 этаж и выше     | 399,90                  | 60,00%        | 1,00                      |                             |                  |
| Объект-аналог № 1 |                   |                         |               |                           | 1,000                       | -5,40%           |
| Объект-аналог № 2 |                   |                         |               |                           | 1,000                       | -5,40%           |
| Объект-аналог № 3 |                   |                         |               |                           | 1,000                       | -5,40%           |

Источник: расчет Оценщика

Для объекта площадью 599,40 кв. м, расположенного в г. Подольск, в подвале, корректировка составляет  $0,73-1=-27,00\%$  и применяется ко всем аналогам.

#### **Корректировка на класс объекта**

В случае различия в классе, требуется введение корректировки.

**Рисунок 6.27. Класс объекта**

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|---|------------------|----------------------|------|
| <b>Удельная арендная ставка</b>   |                  |                      |      |
| Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения          | 1,30             | 1,17                 | 1,43 |
| Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения | 1,27             | 1,15                 | 1,39 |
| Отношение удельной арендной ставки объектов общественного питания к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения   | 1,15             | 1,06                 | 1,24 |

Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", 2018, под ред. Лейфера Л. А.

Объекты в Подольске отнесены к классу С, аналог № 3 к В-, корректировка составляет  $1/1,15-1=-13,04\%$ .

Объект в Казани отнесен к классу С, аналог № 3 к В-, корректировка составляет  $1/1,15-1=-13,04\%$ .

Объект в Ставрополе отнесен к классу В-, аналог № 3 к классу В, корректировка составила  $1,15/1,27-1=-9,45\%$ .

#### **Корректировка на назначение**

Все оцениваемые объекты и аналоги относятся к офисным объектам, за исключением объекта, расположенного в подвале в г. Подольске. Объект, площадью 599,40 кв. м, отнесен к вспомогательным объектам. Требуется корректировка.

Рисунок 6.28. Назначение объекта

Таблица 108

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная арендная ставка</b>   |                  |                        |      |
| Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади                     | 2,69             | 2,51                   | 2,87 |
| Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади                     | 2,47             | 2,29                   | 2,66 |
| Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади | 0,84             | 0,83                   | 0,85 |
| Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади                            | 0,68             | 0,65                   | 0,71 |

Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", 2018, под ред. Лейфера Л. А.

Корректировка составила  $0,68 - 1 = -32,00\%$ .

### 6.5.3. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовый доход определяется путем перемножения полученных арендных ставок на арендопригодную площадь объекта. Арендопригодная площадь рассчитана на основе данных портала Статриелт.

Рисунок 6.29. Коэффициенты арендопригодной площади

| №   | Назначение и классы качества доходных зданий и помещений          | Коридорный коэффициент   |                  | Коэффициент арендопригодной площади |                  |
|---|---|--------------------------|------------------|-------------------------------------|------------------|
|   |   | Нижняя и верхняя границы | Среднее значение | Нижняя и верхняя границы            | Среднее значение |
| <b>1. Здания, построенные до 1992 года</b>    |   |                          |                  |                                     |                  |
| 1.1.  | Здания и встроенные помещения розничной торговли                  | 1,04 - 1,19              | 1,12             | 0,84 - 0,96                         | 0,90             |
| 1.2.  | Административные и др. общественные здания и встроенные помещения | 1,10 - 1,30              | 1,20             | 0,77 - 0,91                         | 0,84             |
| 1.3.  | Складские здания и блоки  | 1,02 - 1,14              | 1,08             | 0,88 - 0,98                         | 0,93             |
| 1.4.  | Производственные здания и блоки                                   | 1,02 - 1,19              | 1,10             | 0,84 - 0,98                         | 0,91             |
| <b>2. Здания, построенные после 1991 года</b> |   |                          |                  |                                     |                  |
| 2.1.  | Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения | 1,16 - 1,20              | 1,18             | 0,83 - 0,87                         | 0,85             |
| 2.2.  | Офисные (административные) здания и встроенные помещения          | 1,12 - 1,20              | 1,16             | 0,83 - 0,89                         | 0,86             |
| 3.3.  | Складские здания и блоки  | 1,02 - 1,09              | 1,05             | 0,92 - 0,98                         | 0,95             |
| 4.4.  | Производственные здания и блоки                                   | 1,02 - 1,16              | 1,09             | 0,86 - 0,98                         | 0,92             |

Источник: <https://statrielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666-koridornyjkoefitsient-koefitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi>

Коэффициент арендопригодной площади для оцениваемых объектов составляет 0,89 (максимальное значение интервала для офисных зданий).

Расчет потенциального дохода будет показан в Разделе 6.5.7 Отчета.

#### **6.5.4. Определение действительного валового дохода (ДВД)**

Следующим этапом оценки является определение ДВД, который рассчитывается как разница предполагаемого потенциального валового дохода и потерь от недозагрузки.

**Рисунок 6.30. Аналитические данные о загрузке коммерческой недвижимости**

| Класс объектов  | Активный рынок |                      |       |
|---|----------------|----------------------|-------|
|   | Среднее        | Расширенный интервал |       |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 12,1%          | 6,4%                 | 17,8% |
| 2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)   | 12,6%          | 6,9%                 | 18,2% |
| 3. Высокотклассная торговая недвижимость  | 11,6%          | 6,2%                 | 16,9% |

Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода", 2018, под ред. Лейфера Л. А.

Процент недозагрузки был принят по минимальному значению интервала, исходя из популярного местоположения оцениваемых объектов и составил 6,4%.

#### **6.5.5. Определение чистого операционного дохода**

Чистый операционный доход (ЧОД) – ожидаемый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода операционных расходов за год (за исключением амортизационных отчислений).

$ЧОД = ДВД - \text{операционные расходы, кроме амортизации} - \text{резерв на замещение}$

где ЧОД — чистый операционный доход;

ДВД — действительный валовой доход.

Величина операционных расходов определялась на основании данных на рисунке ниже.

**Рисунок 6.31. Процент операционных расходов от ПВД**

| Класс объектов  | Среднее | Расширенный интервал |       |
|---|---------|----------------------|-------|
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 17,9%   | 12,0%                | 23,8% |
| 2. Высокоточные офисы (Офисы классов А, В)  | 18,8%   | 12,4%                | 25,2% |
| 3. Высокоточная торговая недвижимость   | 19,4%   | 12,8%                | 26,1% |

Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", 2018, под ред. Лейфера Л. А.

Операционные расходы приняты на среднем уровне рекомендуемого диапазона для офисно-торговых объектов свободного назначения и были уменьшены на величину коммунальных расходов исходя из состава рассчитанной ставки аренды.

**Рисунок 6.32. Корректировка на включение коммунальных расходов в ставку аренды**

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная арендная ставка  |                  |                        |      |
| Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей | 1,20             | 1,18                   | 1,22 |

Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода", 2018, под ред. Лейфера Л. А.

Таким образом, размер расходов в % от ПВД составил  $17,9\% \cdot (1 + (1/1,2 - 1)) = 14,9\%$ .

### 6.5.6. Расчет ставки капитализации

При расчете стоимости в рамках доходного подхода используется ставка капитализации. Ставка капитализации – это отношение чистого операционного дохода к цене продажи объекта.

Расчет ставки капитализации может производиться следующими методами:

- методом кумулятивного построения;
- методом рыночной экстракции;
- на основании данных аналитических обзоров рынка.

Ставка капитализации – это отношение чистого операционного дохода к цене продажи объекта. Данную ставку капитализации не следует корректировать на удобства и другие различия, которые существуют между сопоставимым и оцениваемым объектами. Если между ними есть различия, предполагается, что эти различия уже учтены в ценах продажи и в ставках арендной платы. Математическое отношение чистого

операционного дохода к цене продажи от этого не изменится. Однако математическое соотношение не устраняет необходимости здравого подбора сопоставимых объектов.

К недостаткам метода кумулятивного построения можно отнести его субъективность (зависимость от экспертных оценок рисков), а также главным недостатком метода кумулятивного построения является допущение об аддитивности рисков, в то время как все факторы зависимы между собой и не действуют отдельно друг от друга.

Оценщик проанализировал различные источники на предмет выявления данных о ставках капитализации для офисов.

**Рисунок 6.33. Текущая доходность недвижимости**

Таблица 33

| Класс объектов  | Активный рынок |                        |       |
|---|----------------|------------------------|-------|
|   | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 11,5%          | 10,5%                  | 12,5% |
| 2. Высокотренассные офисы (Офисы классов А, В)  | 11,3%          | 10,7%                  | 11,9% |
| 3. Высокотренассная торговая недвижимость   | 12,1%          | 11,5%                  | 12,8% |

Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", 2018, под ред. Лейфера Л. А.

Ставка капитализации принята по среднему значению для офисно-торговых объектов свободного назначения и составила 11,5%.

### 6.5.7. Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Далее представлен расчет в рамках доходного подхода.

**Таблица 6.42. Расчет стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода**

| Наименование показателя / адрес расположения                | Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 2 | Московская обл., г. Подольск, проспект Революционный, д. 58г, лит. Г, Г1, Г2 | Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 3 | Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 1 | Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 87/68 | Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Доваторцев, 306 |
|---|---|--|---|---|---|---|
| Кадастровый номер   | 50-50-55/060/2010-175                                     | 50-50-55/006/2006-252  | 50-50-55/060/2010-174                                     | 50-50-55/060/2010-176                                     | 16:50:100309:1224                                       | 26:12:011203:56   |
| Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС                       | 9 959   | 9 450  | 9 697   | 3 112   | 6 587   | 4 376   |
| Общая площадь, кв. м  | 593,19  | 701,94   | 511,57  | 533,47  | 437,88  | 1 474,64  |
| Потенциальный валовой доход                                 | 5 907 579   | 6 633 333  | 4 960 694   | 1 660 159   | 2 884 316   | 6 453 025   |
| Потери от недозагрузки, %                                   | 6,40%   | 6,40%  | 6,40%   | 6,40%   | 6,40%   | 6,40%   |
| Потери от недозагрузки, руб.                                | 378 085   | 424 533  | 317 484   | 106 250   | 184 596   | 412 994   |
| Действительный валовой доход                                | 5 529 494   | 6 208 800  | 4 643 210   | 1 553 909   | 2 699 720   | 6 040 031   |
| Величина операционных расходов, % от ПВД                    | 14,9%   | 14,9%  | 14,9%   | 14,9%   | 14,9%   | 14,9%   |
| Операционные расходы  | 880 229   | 988 367  | 739 143   | 247 364   | 429 763   | 961 501   |
| Чистый операционный доход                                   | 4 649 265   | 5 220 433  | 3 904 067   | 1 306 545   | 2 269 957   | 5 078 530   |
| Коэффициент капитализации для улучшений, %                  | 11,50%  | 11,50%   | 11,50%  | 11,50%  | 11,50%  | 11,50%  |
| Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб. с НДС | 40 428 391  | 45 395 070   | 33 948 409  | 11 361 261  | 19 738 757  | 44 161 130  |

Источник: расчет, проведенный Оценщиком

## 6.6. Согласование результатов оценки

Так как оцениваемые здания рассчитывались доходным и сравнительным подходами, требуется согласование полученных результатов.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учетом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки были использованы следующие подходы и методы:

- затратный подход (метод сравнительной единицы);
- доходный подход (метод дисконтированных денежных потоков);
- сравнительный подход (метод рыночных сравнения).

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями.

- Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
- Качество информации, на основании которой проводится анализ.
- Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

**Затратный подход** позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

**Сравнительный подход** использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

**Доходный подход** капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно



принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

В случае расчета в рамках только одного подхода, данному подходу присваивается вес, равный 1. В случае расчета в рамках двух подходов, в данном Отчете это сравнительный и доходный подходы, подходам присваивался вес, равный 0,5.

При расчете рыночной стоимости позиции: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания, общей площадью 412,0 кв.м, кадастровый номер: 50:55:0030312:0018, расположенный по адресу: Московская обл., г. Подольск, проспект Революционный, д. 58г., Оценщик выделяет рыночную стоимость объекта из согласованной стоимости ЕОН. Выделение производится по доле.

**Рисунок 6.34. Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН**

| Класс объектов  | Среднее | Расширенный интервал |      |
|---|---------|----------------------|------|
|   |         | 0,67                 | 0,87 |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 0,77    | 0,67                 | 0,87 |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)   | 0,78    | 0,69                 | 0,87 |
| 3. Высококласная торговая недвижимость  | 0,78    | 0,68                 | 0,87 |

Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода", 2018, под ред. Лейфера Л. А.

Оценщик применяет минимальное значение для земельного участка, исходя из его площади (фактически, земельный участок размещается только под зданием). Таким образом, стоимость земельного участка равна:  $44\ 102\ 000 \cdot 0,13 = 5\ 733\ 260$  руб.

Соответственно, в таблице ниже, для позиции: Нежилое здание с подвалом, с мансардой, назначение: нежилое, 3-этажное, общей площадью 666,50 кв.м, кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/006/2006-252, лит. Г,Г1, Г2, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, проспект Революционный, д. 58г, указана согласованная стоимость за вычетом стоимости земельного участка.

Стоимость улучшения равна:  $44\ 102\ 000 \cdot 0,87 = 38\ 368\ 740$  руб.

**Таблица 6.43. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, руб., с НДС**

| № | Оцениваемые объекты   | Площадь, кв. м | Сравнительный подход, руб. | Вес | Доходный подход, руб. | Вес | Затратный подход, руб. | Итоговая величина рыночной стоимости, руб. |
|---|---|----------------|----------------------------|-----|-----------------------|-----|------------------------|--|
| 1 | Здание (компрессорная), назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 81,3 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:374, лит. Л,Л1, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;  | 81,30          | 856 000                    | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 856 000                                    |
| 2 | Здание (бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общей площадью 356,1 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:362, лит. Н, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;   | 356,10         | 5 621 000                  | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 5 621 000                                  |
| 3 | Здание (гараж), назначение: нежилое, этажность: 1, общей площадью 182,2 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:361, лит. Д, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;   | 182,20         | 1 917 000                  | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 1 917 000                                  |
| 4 | Здание (проходная), назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 106,6 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:365, лит. ГГ1, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;   | 106,60         | 1 122 000                  | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 1 122 000                                  |
| 5 | Здание (ЦТП), назначение: нежилое, коммунального хозяйства, 1-этажное, общей площадью 103,1 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:368, лит. М, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;   | 103,10         | 1 085 000                  | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 1 085 000                                  |
| 6 | Нежилое помещение в литере Ж, нежилое, общей площадью 52,5 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1-5, кадастровый (или условный) номер: 58:29:02:477:118:0:0Ж/1/1-5, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118; | 52,50          | 829 000                    | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 829 000                                    |
| 7 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 25 366,0 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:17, расположенный по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Московская, д. 118;  | 25 366,00      | 41 759 000                 | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 41 759 000                                 |
| 8 | Здание (котельная), назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 313,7 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:370, лит. З, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;   | 313,70         | 3 301 000                  | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 3 301 000                                  |
| 9 | Производственное здание (Механический участок), назначение: нежилое, 2-этажный, общей площадью 2 887,1 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:373, лит. В,В1,В2, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;                        | 2 887,10       | 30 380 000                 | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 30 380 000                                 |

| №  | Оцениваемые объекты   | Площадь, кв. м | Сравнительный подход, руб. | Вес | Доходный подход, руб. | Вес | Затратный подход, руб. | Итоговая величина рыночной стоимости, руб. |
|----|---|----------------|----------------------------|-----|-----------------------|-----|------------------------|--|
| 10 | Здание (литейный цех), назначение: нежилое, 2-этажное, общей площадью 1 259,2 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:367, лит. П, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;  | 1 259,20       | 13 251 000                 | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 13 251 000                                 |
| 11 | Здание (бытовка цеха МК, столовая), назначение: нежилое, 4-этажный, общей площадью 1 646,1 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:369, лит. Б, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;  | 1 646,10       | 25 984 000                 | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 25 984 000                                 |
| 12 | Здание (склад), назначение: нежилое, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, 1-этажное, общей площадью 46,2 кв.м, кадастровый номер: 58:29:2011001:366, лит. Е, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;  | 46,20          | 486 000                    | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 486 000                                    |
| 13 | Линейное сооружение-железнодорожный путь (участок пути от стрелки №1 до св.М17 длиной 51 м, участок пути от стрелки №1 до упора длиной 35м, участок пути от стрелки №1 до упора длиной 58 м), протяженность 144 м, кадастровый номер: 58:29:4005017:1574, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118; | 144,00         | 3 143 000                  | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 3 143 000                                  |
| 14 | Производственное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 4 083,1 кв.м, кадастровый номер: 58:29:4005017:1575, лит. АА1, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118;   | 4 083,10       | 42 966 000                 | 1   | Не применялся         | -   | Не применялся          | 42 966 000                                 |
| 15 | Нежилое здание с подвалом, с мансардой, назначение: нежилое, 3-этажное, общей площадью 666,50 кв.м, кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/006/2006-252, лит. Г,Г1, Г2, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, проспект Революционный, д. 58г   | 666,50         | 47 776 000                 | 0,5 | 40 428 000            | 0,5 | Не применялся          | 38 369 000                                 |
| 19 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания, общей площадью 412,0 кв.м, кадастровый номер: 50:55:0030312:0018, расположенный по адресу: Московская обл., г. Подольск, проспект Революционный, д. 58г;   | 412,00         | -                          | -   | -                     | 1   | Не применялся          | 5 733 000                                  |
| 16 | Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 574,8 кв.м, этаж 1,2, кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/060/2010-175, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 2;   | 574,80         | 44 648 000                 | 0,5 | 33 948 000            | 0,5 | Не применялся          | 39 298 000                                 |
| 17 | Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 599,4 кв.м, этаж подвал, кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/060/2010-174, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 3;  | 599,40         | 16 748 000                 | 0,5 | 11 361 000            | 0,5 | Не применялся          | 14 055 000                                 |

| №  | Оцениваемые объекты  | Площадь, кв. м | Сравнительный подход, руб. | Вес | Доходный подход, руб. | Вес | Затратный подход, руб. | Итоговая величина рыночной стоимости, руб. |
|----|--|----------------|----------------------------|-----|-----------------------|-----|------------------------|--|
| 18 | Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 788,7 кв.м, этаж 1,2, кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/060/2010-176, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 1;  | 788,70         | 58 956 000                 | 0,5 | 45 395 000            | 0,5 | Не применялся          | 52 176 000                                 |
| 20 | Помещения 2-го этажа №№37-40,43,45-51,53,54,56-60,62-64, назначение: нежилое, общей площадью 492, кв.м, кадастровый номер: 16:50:100309:1224, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 87/68;                            | 492,00         | 23 158 000                 | 0,5 | 19 739 000            | 0,5 | Не применялся          | 21 449 000                                 |
| 21 | Торгово-офисный центр, назначение: нежилое помещение, общей площадью 1 656,9 кв.м, Лит «А», 4 этаж, пом. №224-241, 243-252, 283-301, кадастровый номер: 26:12:011203:56, расположенные по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Доваторцев, 306. | 1 656,90       | 56 300 000                 | 0,5 | 44 161 000            | 0,5 | Не применялся          | 50 231 000                                 |

Источник: расчет Оценщика

## 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенных расчетов и согласования полученных результатов Оценщик сделал вывод, что итоговая величина Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 06.05.2019 с НДС округленно<sup>22</sup> составляет:

**394 011 000**

**(Триста девяносто четыре миллиона одиннадцать тысяч) руб.,**

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 06.05.2019 без НДС составляет:

**336 257 834 (Триста тридцать шесть миллионов двести пятьдесят семь тысяч восемьсот тридцать четыре) руб.,**

в том числе:

**Таблица 1. Итоговая величина стоимости объекта оценки**

| № позиции согласно перечню для оценки | Наименование основного средства   | Величина рыночной стоимости с учетом округления, без НДС, руб. | Величина рыночной стоимости с учетом округления, с НДС, руб. |
|---------------------------------------|---|--|--|
| 1                                     | Здание (компрессорная), назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 81,3 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:374, лит. Л,Л1, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118  | 713 333  | 856 000  |
| 2                                     | Здание (бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общей площадью 356,1 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:362, лит. Н, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118   | 4 684 167  | 5 621 000  |
| 3                                     | Здание (гараж), назначение: нежилое, этажность: 1, общей площадью 182,2 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:361, лит. Д, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118   | 1 597 500  | 1 917 000  |
| 4                                     | Здание (проходная), назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 106,6 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:365, лит. ГГ1, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118   | 935 000  | 1 122 000  |
| 5                                     | Здание (ЦТП), назначение: нежилое, коммунального хозяйства, 1-этажное, общей площадью 103,1 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:368, лит. М, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118   | 904 167  | 1 085 000  |
| 6                                     | Нежилое помещение в литере Ж, нежилое, общей площадью 52,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1-5, кадастровый (или условный) номер: 58:29:02:477:118:0:0Ж/1/1-5, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118 | 690 833  | 829 000  |

<sup>22</sup> До тыс. руб.

| № позиции согласно перечню для оценки | Наименование основного средства  | Величина рыночной стоимости с учетом округления, без НДС, руб. | Величина рыночной стоимости с учетом округления, с НДС, руб. |
|---------------------------------------|--|--|--|
| 7                                     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 25 366,0 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:17, расположенный по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Московская, д. 118   | 41 759 000   | 41 759 000   |
| 8                                     | Здание (котельная), назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 313,7 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:370, лит. З, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118  | 2 750 833  | 3 301 000  |
| 9                                     | Производственное здание (Механический участок), назначение: нежилое, 2-этажный, общей площадью 2 887,1 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:373, лит. В,В1,В2, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118   | 25 316 667   | 30 380 000   |
| 10                                    | Здание (литейный цех), назначение: нежилое, 2-этажное, общей площадью 1 259,2 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:367, лит. П, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118   | 11 042 500   | 13 251 000   |
| 11                                    | Здание (бытовка цеха МК, столовая), назначение: нежилое, 4-этажный, общей площадью 1 646,1 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:369, лит. Б, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118   | 21 653 333   | 25 984 000   |
| 12                                    | Здание (склад), назначение: нежилое, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, 1-этажное, общей площадью 46,2 кв. м, кадастровый номер: 58:29:2011001:366, лит. Е, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118   | 405 000  | 486 000  |
| 13                                    | Линейное сооружение - железнодорожный путь (участок пути от стрелки №1 до св.М17 длиной 51 м, участок пути от стрелки №1 до упора длиной 35м, участок пути от стрелки №1 до упора длиной 58 м), протяженность 144 м, кадастровый номер: 58:29:4005017:1574, расположенное по адресу: г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118 | 2 619 167  | 3 143 000  |
| 14                                    | Производственное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 4 083,1 кв. м, кадастровый номер: 58:29:4005017:1575, лит. АА1, расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Московская, д. 118  | 35 805 000   | 42 966 000   |
| 15                                    | Нежилое здание с подвалом, с мансардой, назначение: нежилое, 3-этажное, общей площадью 666,50 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/006/2006-252, лит. Г,Г1, Г2, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, проспект Революционный, д. 58г   | 31 974 167   | 38 369 000   |
| 19                                    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания, общей площадью 412,0 кв. м, кадастровый номер: 50:55:0030312:0018, расположенный по адресу: Московская обл., г. Подольск, проспект Революционный, д. 58г  | 5 733 000  | 5 733 000  |
| 16                                    | Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 574,8 кв. м, этаж 1,2, кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/060/2010-175, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 2  | 32 748 333   | 39 298 000   |
| 17                                    | Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 599,4 кв. м, этаж подвал, кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/060/2010-174, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 3   | 11 712 500   | 14 055 000   |

| № позиции согласно перечню для оценки | Наименование основного средства  | Величина рыночной стоимости с учетом округления, без НДС, руб. | Величина рыночной стоимости с учетом округления, с НДС, руб. |
|---------------------------------------|--|--|--|
| 18                                    | Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 788,7 кв. м, этаж 1,2, кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/060/2010-176, расположенное по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 1  | 43 480 000   | 52 176 000   |
| 20                                    | Помещения 2-го этажа №№37-40,43,45-51,53,54,56-60,62-64, назначение: нежилое, общей площадью 492, кв. м, кадастровый номер: 16:50:100309:1224, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 87/68                            | 17 874 167   | 21 449 000   |
| 21                                    | Торгово-офисный центр, назначение: нежилое помещение, общей площадью 1 656,9 кв. м, Лит «А», 4 этаж, пом. №224-241, 243-252, 283-301, кадастровый номер: 26:12:011203:56, расположенные по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Доваторцев, 30б | 41 859 167   | 50 231 000   |
|                                       | <b>Итого</b>   | <b>336 257 834</b>   | <b>394 011 000</b>   |

Источник: расчет Оценщика

**Старший Оценщик  
ООО "Свисс Аппрэйзал Раша энд СиАйЭс"**

**Б. Ю. Рыльков**

## **8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА И ОЦЕНЩИКА**

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Исполнитель гарантирует невмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и Исполнителя, с которым Оценщик заключил трудовой договор, т.к. это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.
- Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

---

**С.Н. Гречко**  
Генеральный директор  
ООО "Свисс Аппрэйзал Раша  
энд СиАйЭс"

---

**Б.Ю. Рыльков**  
Старший Оценщик  
ООО "Свисс Аппрэйзал Раша  
энд СиАйЭс "



## 9. ТЕРМИНОЛОГИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ОТЧЕТЕ

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Метод проведения оценки объекта оценки** – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Отчет об оценке** – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, № 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытый рынок 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.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)".

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Проект

## 10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОТЧЕТЕ

### Нормативные документы

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции от 22.07.2010 № 167-ФЗ).
- Федеральный закон Российской Федерации от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции от 21 июля 2014 г. № 225-ФЗ).
- Федеральный закон от 13.07.2007 № 129-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности".
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328).
- Стандарты и правила оценочной деятельности; утверждены решением Совета Союза специалистов оценщиков "Федерация специалистов оценщиков", Протокол № 2 от 03.10.2016;
- Правила профессиональной этики; утверждены решением Совета Союза специалистов оценщиков "Федерация специалистов оценщиков", Протокол № 2 от 03.10.2016.

### Справочная литература

- Интернет-ресурсы ([www.izrukvruki.ru](http://www.izrukvruki.ru), [www.kdo.ru](http://www.kdo.ru), [www.domailudi.ru](http://www.domailudi.ru), [www.appartment.ru](http://www.appartment.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru), [www.km.ru/estate](http://www.km.ru/estate), [www.astet.ru](http://www.astet.ru), [www.akp.ru](http://www.akp.ru), [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.appriser.ru](http://www.appriser.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru) и др.).

### Методическая литература

- Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.

- Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
- Фридман Д. Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
- Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

Draft

## 11. ПРИЛОЖЕНИЕ А. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

### Копии документов Исполнителя



#### ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0780R/776/30175/18-01

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0780R/776/30175/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: ООО «Свисс Аппрэйзал Раша энд СиАйЭс»  
Местонахождение: Бизнес центр Туполев Плаза, 105005, Россия, Москва, наб. Академика Туполева, д.15, к.2, оф.43  
ИНН 7730654746

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.  
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** В период с «01» января 2018 г. по «10» марта 2019 г. составляет 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.  
В период с «11» марта 2019 г. по «31» декабря 2019 г. составляет 500 000 001,00 (Пятьсот миллионов один) рубль.  
**Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя** по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с «01» января 2019 г. и действует до «31» декабря 2019 г. включительно.  
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»

Шувалов А.С. /

Страхователь:  
ООО «Свисс Аппрэйзал Раша энд СиАйЭс»

/ Чибисов Р.В. /

Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва, «11» марта 2019г.

Копии документов Оценщика – Б. Ю. Рылькова



# 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:

**Рыльков Борис Юрьевич**

паспорт: серия 1810 № 489767, выдан 02.11.2010 г.  
Отделением УФМС России по Волгоградской области в Центральном р-не  
гор. Волгограда  
код подразделения 340-008

включен в реестр СРО «СФСО»:  
18.07.2018, регистрационный № 651  
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «18» июля 2018г.



М.А. Скатов

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



DR

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС №180E0B4070163**
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Рыльков Борис Юрьевич**

**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском 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.

**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)

| Страховая сумма   | Лимит ответственности по одному страховому случаю   | Франшиза             | Страховая премия   |
|---|---|----------------------|--|
| 300 000 руб. 00 коп.<br>(Триста тысяч рублей 00 копеек) | Не установлен   | Не установлена       | 870 руб. 00 коп.<br>(Восемьсот семьдесят рублей 00 копеек) |
| <b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>                                  | 0,29%   |                      |  |
| <b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>         | единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок <b>не позднее «22» июля 2018 г.</b> |                      |  |
| <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>              | с «16» июля 2018 г.   | по «15» июля 2019 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 итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

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).

**СТРАХОВЩИК:**
**Страховое акционерное общество «ВСК»**

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

От имени Страховщика:


 /М.В. Агаджанова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «16» июля 2018 г.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 013696-1

« 04 » июля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Рылькову Борису Юрьевичу

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

от « 04 » июля 20 18 г. № 76

Директор



А.С. Бункин

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

Draft

**12. ПРИЛОЖЕНИЕ В. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ  
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

  
**ОБЩЕСТВО**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи: "15" августа 2013 года

Документы-основания: • Протокол № 1 Общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент" от 21.09.2012  
• Передаточный акт от 30.07.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент", ИНН: 1658138828, ОГРН: 1121690069930, дата гос. регистрации: 28.09.2012, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Московскому району г. Казани, КПП: 165801001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 87/68

Вид права: Собственность

Объект права: Здание (компрессорная), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 81,3 кв. м, инв. № 56:401:002:000116800, лит. ЛЛ1, адрес (местонахождение) объекта: г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Московская, д. 118

Кадастровый (или условный) номер: 58:29:2011001:374

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" августа 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-35/026/2013-479

Регистратор: Лукьянов И.  (подпись)

58 АБ № 506179 

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи:

"15" августа 2013 года

Документы-основания: • Протокол № 1 Общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент" от 21.09.2012

• Передаточный акт от 30.07.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент", ИНН: 1658138828, ОГРН: 1121690069930, дата гос. регистрации: 28.09.2012, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Московскому району г. Казани, КПП: 165801001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 87/68

Вид права: Собственность

Объект права: Здание (бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 356,1 кв. м, инв. № 56:401:002:000116800, лит. Н, адрес (местонахождение) объекта: г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Московская, д. 118

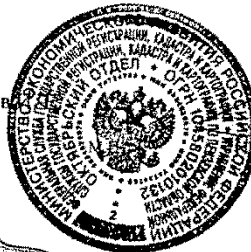
Кадастровый (или условный) номер: 58:29:2011001:362

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" августа 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-35/026/2013-486

Регистратор

Лукьянов



(подпись)

58 АБ № 506172



**ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи:

"15" августа 2013 года

Документы-основания: • Протокол № 1 Общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент" от 21.09.2012

• Передаточный акт от 30.07.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент", ИНН: 1658138828, ОГРН: 1121690069930, дата гос. регистрации: 28.09.2012, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Московскому району г. Казани, КПП: 165801001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Гагарина, д.87/68

Вид права: Собственность

Объект права: Здание (гараж), назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 182,2 кв. м, инв.№ 56:401:002:000116800, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: г.Пенза, Железнодорожный район, ул. Московская, д.118

Кадастровый (или условный) номер: 58:29:2011001:361

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" августа 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-35/026/2013-482

Регистратор

Лукьянов



(Подпись)

58 АБ № 506176



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи:

"15" августа 2013 года

Документы-основания: • Протокол № 1 Общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью "Седтриел Эстейт Менеджмент" от 21.09.2012

• Передаточный акт от 30.07.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Седтриел Эстейт Менеджмент", ИНН: 1658138828, ОГРН: 1121690069930, дата гос. регистрации: 28.09.2012, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Московскому району г. Казани, КПП: 165801001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 87/68

Вид права: Собственность

Объект права: Здание (проходная), назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 106,6 кв. м, инв. № 56:401:002:000116800, лит. ГГ1, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Московская, д. 118

Кадастровый (или условный) номер: 58:29:2011001:365

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" августа 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-35/026/2013-487

Регистратор

Лукиянов



(подпись)

58 АБ № 506171



**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи: "15" августа 2013 года

Документы-основания: • Протокол № 1 Общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент" от 21.09.2012

• Передаточный акт от 30.07.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент", ИНН: 1658138828, ОГРН: 1121690069930, дата гос. регистрации: 28.09.2012, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Московскому району г. Казани, КПП: 165801001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 87/68

Вид права: Собственность

Объект права: Здание (ЦТП), назначение: нежилое, коммунального хозяйства, 1 - этажное, общая площадь 103,1 кв. м, инв. № 56:401:002:000116800, лит. М, адрес (местонахождение) объекта: г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Московская, д. 118

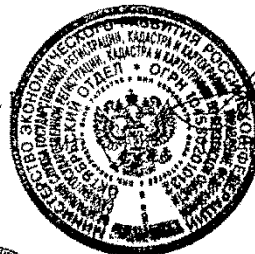
Кадастровый (или условный) номер: 58:29:2011001:368

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" августа 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-35/026/2013-484

Регистратор

Лукьянов И.



58 АБ № 506174



**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи:

"15" августа 2013 года

Документы-основания: • Протокол № 1 Общего собрания учредителей Общества с  
ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент" от 21.09.2012

• Передаточный акт от 30.07.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт  
Менеджмент", ИНН: 1658138828, ОГРН: 1121690069930, дата гос. регистрации: 28.09.2012,  
наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по  
Московскому району г. Казани, КПП: 165801001; адрес (место нахождения) иного органа или  
лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия,  
Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 87/68

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение в литере Ж, нежилое, общая площадь 52,5 кв. м, этаж 1,  
номера на поэтажном плане 1-5, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область,  
г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Московская, д. 118

Кадастровый (или условный) номер: 58:29:02:477:118:0:0:Ж/1/1-5

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15"  
августа 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-35/026/2013-481

Регистратор

Лукиянов



(подпись)

58 АБ № 506177





ОБЩЕСТВО  
с ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИЕЙ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Пензенской области

"15" августа 2013 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Протокол № 1 Общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент" от 21.09.2012

• Передаточный акт от 30.07.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент", ИНН: 1658138828, ОГРН: 1121690069930, дата гос.регистрации: 28.09.2012, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Московскому району г. Казани, КПП: 165801001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Гагарина, д.87/68

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общая площадь 25366 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: обл.Пензенская, г.Пенза, ул. Московская, 118

Кадастровый (или условный) номер: 58:29:2011001:17

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" августа 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-35/026/2013-494

Регистратор

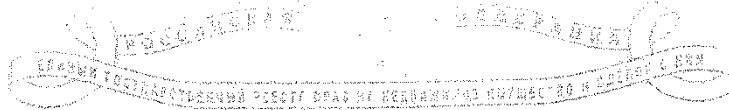
Лукьянов



(подпись)

58 АБ № 506166





## СВЯТАТЕЛЬСТВО

### ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи:

"15" августа 2013 года

Документы-основания: • Протокол № 1 Общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент" от 21.09.2012

• Передаточный акт от 30.07.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент", ИНН: 1658138828, ОГРН: 1121690069930, дата гос. регистрации: 28.09.2012, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Московскому району г. Казани, КПП: 165801001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 87/68

Вид права: Собственность

Объект права: Здание (котельная), назначение: нежилое, 1 - этажное, общая площадь 313,7 кв. м, инв. № 56:401:002:000116800, лит. 3, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Московская, д. 118

Кадастровый (или условный) номер: 58:29:2011001:370

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" августа 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-35/026/2013-480

Регистратор

Лукьяно



(подпись)

58 АБ № 506178



**ОБЩЕСТВО**

**ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи:

"15" августа 2013 года

Документы-основания: • Протокол № 1 Общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент" от 21.09.2012

• Передаточный акт от 30.07.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент", ИНН: 1658138828, ОГРН: 1121690069930, дата гос. регистрации: 28.09.2012, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Московскому району г. Казани, КПП: 165801001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 87/68

Вид права: Собственность

Объект права: Производственное здание (Механический участок), назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 2887,1 кв. м, инв. № 56:401:002:000116800, лит. В, В1, В2, адрес (местонахождение) объекта: г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Московская, д. 118

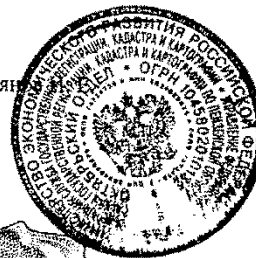
Кадастровый (или условный) номер: 58:29:2011001:373

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" августа 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-35/026/2013-488

Регистратор

Лукьян



(подпись)

58 АБ № 506170



**СВЕДЕТЕЛЬСТВО**

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи: "15" августа 2013 года

Документы-основания: • Протокол № 1 Общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент" от 21.09.2012

• Передаточный акт от 30.07.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент", ИНН: 1658138828, ОГРН: 1121690069930, дата гос. регистрации: 28.09.2012, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Московскому району г. Казани, КПП: 165801001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 87/68

Вид права: Собственность

Объект права: Здание (литейный цех), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 1259,2 кв. м, инв. № 56:401:002:000116800, лит. Ц, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Московская, д. 118

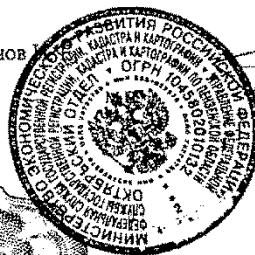
Кадастровый (или условный) номер: 58:29:2011001:367

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" августа 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-35/026/2013-485

Регистратор

Лукьянов



(подпись)

58 АБ № 506173

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи:

"15" августа 2013 года

Документы-основания: • Протокол № 1 Общего собрания учредителей Общества с  
ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент" от 21.09.2012

• Передаточный акт от 30.07.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт  
Менеджмент", ИНН: 1658138828, ОГРН: 1121690069930, дата гос.регистрации: 28.09.2012,  
наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по  
Московскому району г. Казани, КПП: 165801001; адрес (место нахождения) иного органа или  
лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия,  
Республика Татарстан, г.Казань, ул.Гагарина, д.87/68

Вид права: Собственность

Объект права: Здание (бытовка цеха МК, столовая), назначение: нежилое, 4 - этажный,  
общая площадь 1646,1 кв. м, инв.№ 56:401:002:000116800, лит. Б, адрес (местонахождение)  
объекта: г.Пенза, Железнодорожный район, ул. Московская, д.118

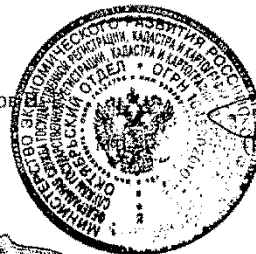
Кадастровый (или условный) номер: 58:29:2011001:369

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15"  
августа 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-35/026/2013-489

Регистратор

Лукьянов



(Подпись)

58 АБ № 506169



**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи: "15" августа 2013 года

Документы-основания: • Протокол № 1 Общего собрания учредителей Общества с  
ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент" от 21.09.2012

• Передаточный акт от 30.07.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт  
Менеджмент", ИНН: 1658138828, ОГРН: 1121690069930, дата гос. регистрации: 28.09.2012,  
наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по  
Московскому району г. Казани, КПП: 165801001; адрес (место нахождения) иного органа или  
лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия,  
Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 87/68

Вид права: Собственность

Объект права: Здание (склад), назначение: нежилое, материально-технического,  
продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, 1 - этажное, общая площадь 46,2 кв. м,  
инв. № 56:401:002:000116800, лит. Е, адрес (местонахождение) объекта: г. Пенза,  
Железнодорожный район, ул. Московская, д. 118

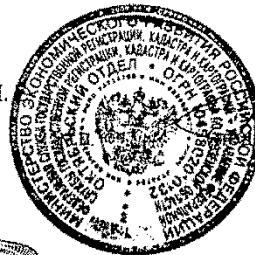
Кадастровый (или условный) номер: 58:29:2011001:366

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15"  
августа 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-35/026/2013-483

Регистратор

Лукиянов И.



58 АБ № 506175



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи: "15" августа 2013 года

Документы-основания: • Протокол № 1 Общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент" от 21.09.2012

• Передаточный акт от 30.07.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент", ИНН: 1658138828, ОГРН: 1121690069930, дата гос. регистрации: 28.09.2012, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Московскому району г. Казани, КПП: 165801001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 87/68

Вид права: Собственность

Объект права: Линейное сооружение - железнодорожный путь (участок пути от стрелки №1 до св. М17 длиной 51 м, участок пути от стрелки №1 до упора длиной 35 м, участок пути от стрелки №1 до упора длиной 58 м), протяженность 144 м, инв. № 56-401-002-000116800, адрес (местонахождение) объекта: г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Московская, д. 118

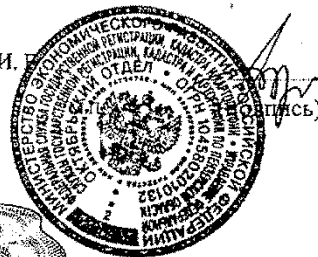
Кадастровый (или условный) номер: 58:29:4005017:1574

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" августа 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-35/026/2013-492

Регистратор

Лукьянов И. П.



58 АБ № 506167



**СВЯТАТЕЛЬСТВО**

**ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи:

"15" августа 2013 года

Документы-основания: • Протокол № 1 Общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент" от 21.09.2012

• Передаточный акт от 30.07.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент", ИНН: 1658138828, ОГРН: 1121690069930, дата гос. регистрации: 28.09.2012, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Московскому району г. Казани, КПП: 165801001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Гагарина, д.87/68

Вид права: Собственность

Объект права: Производственное здание, назначение: нежилое, этажное, общая площадь 4083,1 кв. м, инв.№ 56:401:002:000116800, лит. АА1, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г.Пенза, Железнодорожный район, ул. Московская, д.118

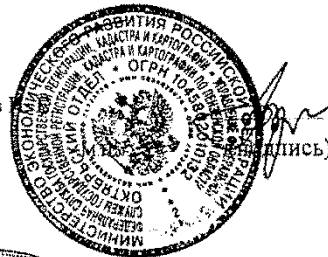
Кадастровый (или условный) номер: 58:29:4005017:1575

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" августа 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-35/026/2013-490

Регистратор

Лукьянов



58 АБ № 506168







**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:**

"08" августа 2013 года

**Документы-основания:** • Протокол Общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент" от 21.09.2012 №1

• Акт приема передачи имущества, вносимого в уставный капитал от 28.09.2012

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент", ИНН: 1658138828, ОГРН: 1121690069930, дата гос.регистрации: 28.09.2012, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан, КПП: 165801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Казань, ул.Гагарина, д.87/68

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Нежилое здание с подвалом, с мансардой- назначение: нежилое, 3 - этажное, общая площадь 666,50 кв. м, инв.№ 206:063-7912, лит. Г,Г1, Г2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, проспект Революционный, д.58г

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-55/006/2006-252

**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" августа 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-55/053/2013-144

**Регистратор**

Сухорученко Т. Н.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 584463



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:**

"08" августа 2013 года

**Документы-основания:** • Акт приема передачи имущества, вносимого в уставный капитал от 28.09.2012

• Протокол Общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент" от 21.09.2012 №1

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент", ИНН: 1658138828, ОГРН: 1121690069930, дата гос.регистрации: 28.09.2012, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан, КПП: 165801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Казань, ул.Гагарина, д.87/68

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 574,8 кв. м, этаж 1,2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Федорова, д.34, пом.2

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-55/060/2010-175

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" августа 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-55/053/2013-141

Регистратор

Сухорученко Т. Н.

м.п.

(подпись)

50-АЕН 584460

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** "08" августа 2013 года

**Документы-основания:** • Протокол Общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент" от 21.09.2012 №1  
• Акт приема передачи имущества, вносимого в уставный капитал от 28.09.2012

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент", ИНН: 1658138828, ОГРН: 1121690069930, дата гос.регистрации: 28.09.2012, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан, КПП: 165801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Казань, ул.Гагарина, д.87/68

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 788,7 кв. м, этаж 1,2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Федорова, д.34, пом.1

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-55/060/2010-176

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" августа 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-55/053/2013-146

**Регистратор**

Сухорученко Т. Н.  
М.П.   
(подпись)

50-АЕН 584465

Формы №10, Москва 2012 г. 1/08

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** "08" августа 2013 года

**Документы-основания:** • Протокол Общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент" от 21.09.2012 №1  
• Акт приема передачи имущества, вносимого в уставный капитал от 28.09.2012

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент", ИНН: 1658138828, ОГРН: 1121690069930, дата гос.регистрации: 28.09.2012, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан, КПП: 165801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Казань, ул.Гагарина, д.87/68

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 599,4 кв. м, этаж подвал, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Федорова, д.34, пом.3

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-55/060/2010-174

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" августа 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-55/053/2013-142

**Регистратор** 

Сухорученко Т. Н.    
МП (подпись)

50-АЕН 584461

Формы №10/ Москва 2011 г. - 1/04



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

"08" августа 2013 года

**Дата выдачи:**

**Документы-основания:** • Протокол Общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент" от 21.09.2012 №1

• Акт приема передачи имущества, вносимого в уставный капитал от 28.09.2012

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Седтиел Эстейт Менеджмент", ИНН: 1658138828, ОГРН: 1121690069930, дата гос.регистрации: 28.09.2012, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан, КПП: 165801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Казань, ул.Гагарина, д.87/68

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания, общая площадь 412 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, проспект Революционный, д.58г

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:55:0030312:0018

**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" августа 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-55/053/2013-143

**Регистратор**

Сухорученко Т. Н.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 584464



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И СДЕЛОК С НИМ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "20" июня 2014 года

Документы-основания: • Протокол от 21.09.2012 №1

• Передаточный акт от 13.05.2014

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Седниел Эстейт Менеджмент", ИНН: 1658138828, ОГРН: 1121690069930, дата гос. регистрации: 28.09.2012, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан, КПП: 165801001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Гагарина, д.87/68

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Помещения 2-го этажа №№37-40,43,45-51,53,54,56-60,62-64, назначение: нежилое, общая площадь 492кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Гагарина, д.87/68

**Кадастровый (или условный) номер:** 16:50:100309:1224

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" июня 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-01/097/2014-964

Регистратор

Арзуманова Э. И.



Серия 16-АН 357584

357584

16-АН

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Ставропольскому краю

Дата выдачи: 12.12.2013 г.

**Документы-основания:**

Акт приема-передачи имущества, вносимого в уставный капитал от 25.11.2013 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Общество с ограниченной ответственностью "Селлсвел Остейт Менеджмент", ИНН 1658138828, ОГРН 1121690069930, КПП 165801001. Дата регистрации: 28.09.2012 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Республика Татарстан, город Казань, улица Гагарина, дом 87/68

**Вид права:** собственность

**Объект права:**

Наименование: Нежилое Торгово-офисный центр, назначение: Нежилое помещение.  
Площадь: общая 1656,9 кв.м., номера на поэтажном плане: Торгово-офисный центр Липер "А" 4 этаж пом. №224-241,245-252,285-301 Этаж: 4.  
Адрес (местоположение):  
Ставропольский край, город Ставрополь, улица Доваторцев, 306

**Кадастровый (или условный) номер:**

26:12:011203:56

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.12.2013 г. сделана запись регистрации № 26:12:011203/2013-851

Государственный регистратор:

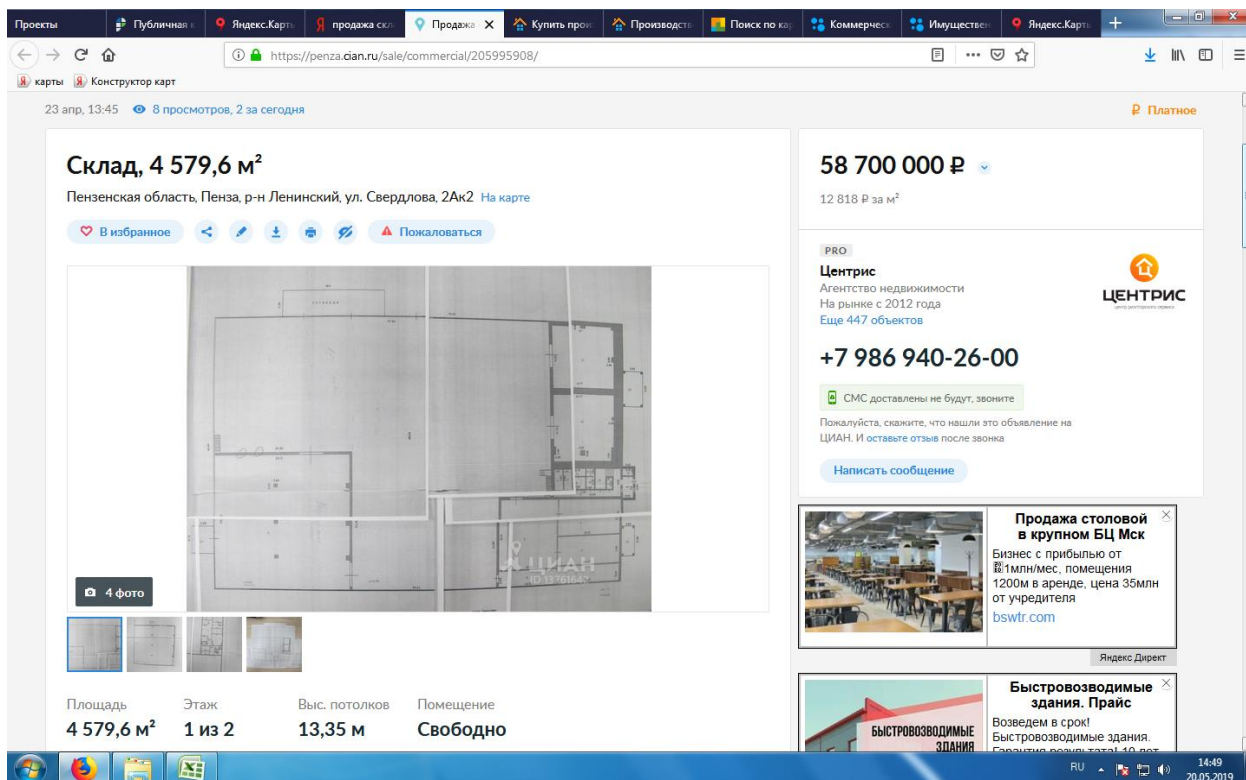


Зинченко А. В.

26-АИ 454985

## 13. ПРИЛОЖЕНИЕ С КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

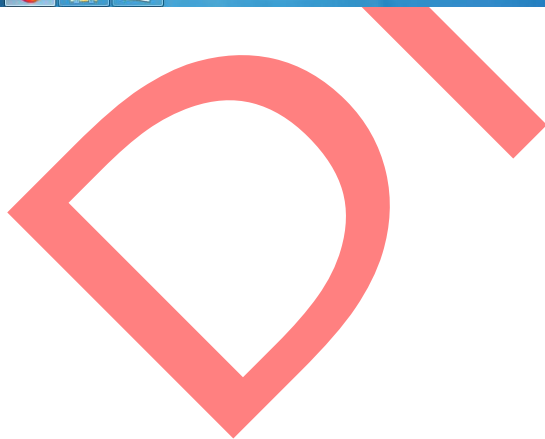
### Объекты-аналоги для сравнительного подхода



The screenshot shows a real estate listing for a warehouse. The main title is "Склад, 4 579,6 м²" (Warehouse, 4,579.6 m²). The location is "Пензенская область, Пенза, р-н Ленинский, ул. Свердлова, 2Ак2". The price is listed as 58 700 000 Р (58,700,000 RUB). The listing is from the agency "Центрис" (Centris). The contact number is +7 986 940-26-00. The listing includes a floor plan image and a table of specifications:

| Площадь    | Этаж   | Выс. потолков | Помещение |
|------------|--------|---------------|-----------|
| 4 579,6 м² | 1 из 2 | 13,35 м       | Свободно  |

Additional details from the listing include: "12 818 Р за м²", "8 просмотров, 2 за сегодня", "PRO Центрис", "Агентство недвижимости", "На рынке с 2012 года", "Еще 447 объектов", "SMS доставлены не будут, звоните", "Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка", "Написать сообщение", "Продажа столовой в крупном БЦ Мск", "Бизнес с прибылью от 1млн/мес, помещения 1200м в аренде, цена 35млн от учредителя", "bswtr.com", "Быстровозводимые здания. Прайс", "Возведем в срок! Быстровозводимые здания. Стоимость от 14,9 млн", "Яндекс Директ", "14:49 20.05.2019".





Проекты | Публичная | Яндекс.Карты | Продажа с/л | Продажа X | Купить прои | Производст | Поиск по кат | Коммерчес | Имуществ | Яндекс.Карты

https://penza.cian.ru/sale/commercial/205995908/

карты | Конструктор карт

Арт. 9147478. Вашему вниманию предлагается производственно-складское помещение. Расположено в промышленной зоне, недалеко от центра. Общая площадь 4 579,6 кв.м., площадь застройки 3 658,7 кв.м. 2-х этажное, отдельно стоящее строение. Технологические помещения 4 120 кв.м. (1 этаж 3 232 кв.м., 2 этаж 887 кв.м.). Высота потолка 13 м. Имеются действующие холодильные камеры. Внутри нет несущих стен возможна простая перепланировка технологических помещений. Полы бетонные; состояние хорошее. Несколько входных групп с различной высотой ворот. 2 зоны разгрузки: 1) эстакада (пандус) с навесом: 84 кв.м. (18,0\*4,7); 2) ворота с навесом (с противоположной стороны строения). Офисные помещения 230 кв.м. Подсобные помещения: раздевалки, душевые, с/у, серверная и др. Э/э: своя ТП; подведенная мощность - 60 кВт. Отопление: собственная газовая котельная. Водоснабжение: центральная система. Канализация: 4 колодца на территории ЗУ. Газ. ЗУ: 0,8 Га (7700 кв.м.). Возможность маневра для фур. Строение и ЗУ в собственности: 1 собственник.

**58 700 000 Р**  
12 818 Р за м<sup>2</sup>

PRO  
**Центрис**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2012 года  
Еще 447 объектов

**+7 986 940-26-00**

СМС доставлены не будут, звоните

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

Написать сообщение

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

**Условия сделки**

Цена 58 700 000 Р

Яндекс Директ

**Продажа столовой в крупном БЦ Мск**  
Бизнес с прибылью от 1млн/мес, помещения 1200м в аренде, цена 35млн от учредителя  
bswtr.com

**Быстровозводимые здания. Прайс**  
Возведем в срок! Быстровозводимые здания. Гарантия результата! 10 лет опыта

RU 14:49 20.05.2019

Сообщения | Публичная | Яндекс.Карты | Продажа с/л | Купить прои | Производст | Поиск по кат | Продажа X | Коммерчес | Имуществ | Яндекс.Карты

https://www.beboss.ru/kn/pnz/265317

карты | Конструктор карт

**БИБОСС** + Объявление

Поиск

Сообщество  
Коммерческая недвижимость  
Франшизы  
Готовый бизнес  
Товары для бизнеса  
Инвестпроекты  
Бизнес-идеи  
Бизнес-планы

**ПРОДАЖА** ID: 265317

**Продажа производственно-складского комплекса, 6833 м<sup>2</sup>, Саранская 1**

Площадь: 6833 м<sup>2</sup>  
Цена продажи: 130 000 000 руб.  
Цена: 19 026 руб./м<sup>2</sup>

Саранская, 1, Пенза, Россия

Максим  
контактное лицо

Написать сообщение

Саранская, 1, Пенза, Россия

**Reima**  
Франшиза магазина детской одежды  
Без паушального взноса

**Франшиза детского магазина**  
Построй свой прибыльный бизнес вместе с Reima без паушального взноса и роялти.

**Продажа**  
Осуществляется предпродажная подготовка документов

Контактные данные  
+7 8412 536090  
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС

RU 15:32 20.05.2019

Сообщения | Публичная | Яндекс.Карты | продажа скл | Купить прои | Производст | Поиск по кар | Продажа X | Коммерчес | Имущество | Яндекс.Карты

https://www.beboss.ru/kn/pnz/265317

карты | Конструктор карт

**БИБОСС** + Объявление

Поиск

- Сообщество
- Коммерческая недвижимость
- Франшизы
- Готовый бизнес
- Товары для бизнеса
- Инвестпроекты
- Бизнес-идеи
- Бизнес-планы

**reima**  
Франшиза магазина детской одежды  
Без паушального вноса

**Франшиза детского магазина**  
Построй свой прибыльный бизнес вместе с Reima без паушального вноса и роялти.

**Продажа**  
Осуществляется предпродажная подготовка документов  
Порядок оплаты: Возможен вариант покупки имущественного комплекса по отдельным лотам.

**Об объекте**

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Этажность объекта                     | 5  |
| Телекоммуникации                      | интернет, мини-АТС, телефонная линия   |
| Система отопления                     | центральная  |
| Выделенная энергетическая мощность    | 500 кВт  |
| Имеется парковка                      | открытая охраняемая  |
| Безопасность                          | видеонаблюдение, круглосуточный пункт охраны, охранная сигнализация, система контроля доступа, тревожные кнопки  |
| Вентиляция и кондиционирование        | приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование  |
| Система пожаротушения                 | огнетушители, пожарная сигнализация, пожарный кран   |
| Подведено водоснабжение и канализация |  |
| Оборудование                          | производственно-складских помещений с незначительной долей офисных помещений, что подходит для размещения складов различного назначения, механосборочных, металлообрабатывающих, деревообрабатывающих производств, авторемонтное |

**Детский сад В Новой Москве**  
Подробнее

RU 15:33 20.05.2019

Сообщения | Публичная кад | Яндекс.Карты | продажа произв | 18 объявлений | Поиск на карте | Купить помещен | Яндекс.Карты

https://penza.gdn.ru/sale/commercial/206528139/

карты | Конструктор карт

18 апр, 20:18

**Производство, 8 300 м<sup>2</sup>**  
Пензенская область, Пенза, р-н Ленинский, Горная ул., 3А [На карте](#)

В избранное | Поделиться | Скачать | Добавить в избранное | Пожаловаться

Нет фото

|                            |               |                 |
|----------------------------|---------------|-----------------|
| Площадь                    | Этаж          | Помещение       |
| <b>8 300 м<sup>2</sup></b> | <b>1 из 2</b> | <b>Свободно</b> |

Арт. 6357915. Вашему вниманию предлагается производственный комплекс. Общая площадь помещений 8300 кв.м. В радиусе 50 метров нет жилых домов. Строение капитальное. Два этажа. 1ый этаж - 5000 кв.м., технологические помещения (производство или склад); 2ой этаж - 3300 кв.м., в т.ч. технологические помещения (2736 кв.м.), офисные (564 кв.м.). Высота потолка: 1ый этаж - 3,5 м.; 2ой этаж - 3 м. Оборудован выезд авто, в т.ч. грузовых ("Газель", "Бычок"), на 2ой этаж. Строение отапливаемое: собственная газовая котельная. Водоснабжение от центральной городской системы. Система канализации центральная. Э/з: подведенная мощность 300кВт; возможно увеличение до 850кВт. Имеется газопровод. Установлен грузовой лифт: размер 150х150см (европоддон), грузоподъемность 1т. Площадь ЗУ 1,3 Га. Территория асфальтированная, огороженная.

**120 000 000 Р**  
14 458 Р за м<sup>2</sup>

PRO  
**Центрис**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2012 года  
Еще 474 объекта

**+7 986 940-26-00**

СМС доставлены не будут, звоните  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**Купите букет пионов здесь!**  
Корбка белых пионов - 4550 руб! Доставим за 1,5 часа! Только крупные и свежие! Закажи!  
[jevus.ru](http://jevus.ru)

Яндекс Директ

RU 15:30 20.05.2019

Сообщения | Публичная кадастр | Яндекс.Карты | продажа произв... | 18 объявлений | Поиск на карте | Купить помещен... | Яндекс.Карты

карты | Конструктор карт

Фотографии (0) | Описание | На карте | Контактное лицо

**Производство, 8 300 м<sup>2</sup>**

Водоснабжение от центральной городской системы.  
 Система канализации центральная.  
 Э/з: подведенная мощность 300кВт; возможно увеличение до 850кВт.  
 Имеется газопровод.  
 Установлен грузовой лифт: размер 150х150см (европоддон), грузоподъемность 1т.  
 Площадь ЗУ 1,3 Га.  
 Территория асфальтированная, огороженная.  
 ЗУ и строение в собственности.  
 Приносит арендный доход. Текущая наполненность арендаторами 80%.  
 Возможна покупка частями!!!

**120 000 000 Р**  
 14 458 Р за м<sup>2</sup>  
 Включены НДС

PRO  
**Центрис**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2012 года  
 Еще 474 объекта

**+7 986 940-26-00**

СМС доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

|            |                              |
|------------|------------------------------|
| Цена       | 120 000 000 Р                |
| Ставка     | 14 458 Р за м <sup>2</sup>   |
| Налог      | НДС включен:<br>20 000 000 Р |
| Тип сделки | Свободная продажа            |

[Уточнить условия](#) | [Пожаловаться](#)

**Купите букет пионов здесь!**  
 Корбка белых пионов - 4550  
 🚚! Доставим за 1,5 часа!  
 Только крупные и свежие!  
 Закажите!  
 jevus.ru

Яндекс Директ

15:40 20.05.2019

Проекты | Публичная кадастр | Яндекс.Карты | Поиск на карте ЦИА | Купить здание Моск... | Продается офис Февер... | Коммерческая недви...

карты | Конструктор карт

30 апр, 12:13 | 57 просмотров, 0 за сегодня

**Офис (B), 291 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Подольск, мкр. Центральный, Февральская ул., 50 На карте  
 Варшавское шоссе, 17 км от МКАД

Ипотека от 265 571 Р/мес  
 \*После одобрения расчет\*

[Оставить заявку](#)

**28 000 000 Р**  
 96 220 Р за м<sup>2</sup>

PRO  
**Семь Высоток**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2012 года  
 Еще 311 объектов

**+7 929 640-19-79**

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

[Написать сообщение](#)

**Продажа недвижимости от А101**  
 Помещения на первых этажах.  
 Отдельный вход. Витринное остекление.  
 Тел.: (495) 480-78-67

20 фото

17:40 20.05.2019

Проекты | Публичная кадастр... | Яндекс.Карты — выбо... | Поиск на карте ЦИАН | Купить здание Моск... | Продается офис Февр... | Коммерческая недви...

https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/204866195/

карты | Конструктор карт

Фотографии (20) | Описание | На карте | Контактное лицо

Офис, 291 м<sup>2</sup>

Площадь: 291 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 1 | Помещение: Свободно | Класс: В

Арт. 9205187 Продаем отдельно-стоящее многофункциональное здание в центральной части города Подольска. В собственности более 5 лет, полная стоимость в дкп. Также в собственности земельный участок 6,14 сот. Здание 291 кв. м. 2 этажа+мансарда. В цокольном этаже расположена котельная, подсобные помещения. Вторая линия домов, отличная возможность размещения наружной рекламы. Отопление осуществляется электричеством 30 кВт. Отличный ремонт, личная стоянка на 10 авто. Есть технические условия на подключение к теплосети и газу. Первый этаж пять кабинетов по 10 кв. м., второй этаж зал 30 квадратных метров свободной площади, 3 кабинета по 12.кв.м., третий этаж мансарда пять кабинетов по 11кв. метров. В настоящий момент работает действующий бизнес -салон красоты ( 5 лет). Большой автомобильный и пешеходный трафик.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

**Условия сделки**


|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| Цена       | 28 000 000 Р                |
| Ставка     | 96 220 Р за м <sup>2</sup>  |
| Налог      | НДС включен:<br>4 666 666 Р |
| Тип сделки | Свободная продажа           |

[Уточнить условия](#) | [Пожаловаться](#)

28 000 000 Р  
96 220 Р за м<sup>2</sup>

PRO  
**Семь Высоток**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2012 года  
Еще 311 объектов

**+7 929 640-19-79**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.  
[Написать сообщение](#)

 Продажа недвижимости от А101  
Помещения на первых этажах.  
Отдельный вход. Витринное остекление.  
Тел.: (495) 480-78-67

RU | 17:41 | 20.05.2019


Сообщения | Проекты | Поиск на карте ЦИАН в М... | Коммерческая недвижим... | Помещение свободного н... | Коммерческая продажа К...

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svodnogo\_naznacheniya\_220\_m\_11312...

карты | Конструктор карт

**Помещение свободного назначения, 220 м<sup>2</sup>** | 18 500 000 Р

[Добавить в избранное](#) | [Добавить заметку](#) | Размещено 8 апреля в 10:20

 Avito

8 963 750-17-55

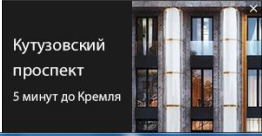
**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**Инна**  
Агентство  
На Авито с января 2012  
Завершено 6 объявлений

12 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Инна

№ 1131250170, ☎ 2931 (+5)

 Кутузовский проспект  
5 минут до Кремля

RU | 10:54 | 23.05.2019

Сообщения | Проекты | Поиск на карте ЦиАН в М... | Коммерческая недвижим... | Помещение свободного н... | Коммерческая продажа К...

← → ↺ ⌂ [https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_220\\_m\\_11312](https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_220_m_11312) | Карты | Конструктор карт





**Помещение свободного назн...** 18 500 000 Р | Инна | 8 963 750-17-55 | [Написать сообщение](#)

Площадь: 220 м<sup>2</sup>  
Адрес: Свердлова д.34 к.1 | [Посмотреть карту](#)

Продается нежилое помещение 220 кв. м., Московская обл., г. Подольск – ул. Свердлова д.34, корп.1. Расположено на 1, 2-м этаже монолитно-кирпичного дома, 2007 года постройки. Вход с торца дома, отдельный. В помещении произведен новый ремонт. 2 санузла. Удобная планировка - просторная входная зона, 4 рабочих зоны, лоджия, зона кухни. Электрическая мощность 16,2 кВт. Высота потолка 2,76. Помещение светлое - много больших окон на улицу и во двор. В собственности у физического лица, полная стоимость в ДКП. Развита инфраструктура – в доме и в соседних домах расположены – сетевые магазины, офисы компаний. Просмотры по договоренности в удобное для Вас время.

Вконтакте | Odnoklassniki | Facebook | Twitter | LinkedIn | Telegram | [Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| <br>Помещение свобо...<br>3 200 000 Р, | <br>Нежилое помещен...<br>9 200 000 Р, | <br>Продам помещени...<br>14 500 000 Р, | <br>Помещение свобо...<br>7 750 000 Р, |
|---|---|--|---|

**ЖК премиум-класса «Воробьев Дом»**  
Экологический район центра Москвы. Квартиры с ключами. Скидки до 14%. Звоните сейчас!  
[vorobiev-dom.ru](http://vorobiev-dom.ru)

**Интересовались ЖК от ДОНСТРОЙ?**  
Премимальное качество, проверенное временем! Квартиры и пентхаусы от девелопера.  
[donstroy.com](http://donstroy.com)

RU | 10:54 | 23.05.2019

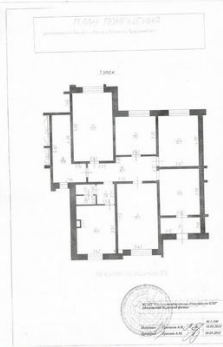
Проекты | Поиск на карте ЦиАН в Мос... | Продается офис Профсоюзная...

← → ↺ ⌂ <https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/207915715/> | Карты | Конструктор карт



21 апр, 10:38 | 0 просмотров, 0 за сегодня | [Платное](#)

**Офис (В), 124 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «Южный парк», к1, сдан  
Московская область, Подольск мкр. Силикатная, Профсоюзная ул., 4 [На карте](#)  
Варшавское шоссе, 14 км от МКАД

❤ В избранное | [←](#) | [↺](#) | [📁](#) | [📷](#) | [📞](#) | [⚠ Пожаловаться](#)



9 фото

|   |
|---|
| <br><b>Продажа офисов с арендаторами –</b><br>Доходность до 18,4%<br>Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Окупемость 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Доход с первого месяца. Помещения застрахованы.<br>Тел.: (495) 182-85-96 |
| <br><b>Продажа недвижимости от А101</b><br>Помещения на первых этажах. Отдельный вход. Витринное остекление.<br>Тел.: (495) 480-78-67  |

**12 400 000 Р** | 100 000 Р за м<sup>2</sup>

**Семь Высоток**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2012 года  
Еще 302 объекта

**+7 929 640-39-34**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦиАН. И оставьте отзыв после звонка | [Написать сообщение](#)

RU | 10:38 | 23.05.2019

Проекты | Поиск на карте ЦИАН в Моск... | Продается офис Профсоюзн... | +

← → ↻ 🏠 | <https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/207915715/> | ... 📧 ☆ | ⏴ ⏵ 🖨 📄 ☰

карты | Конструктор карт

|                          |                |                 |          |
|--------------------------|----------------|-----------------|----------|
| Площадь                  | Этаж           | Помещение       | Класс    |
| <b>124 м<sup>2</sup></b> | <b>1 из 13</b> | <b>Свободно</b> | <b>В</b> |

Арт. 13594865 Продается помещение, 5 комнат + кухня. Общая площадь 124 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже многоэтажного дома. Сделан хороший ремонт. Имеются все коммуникации. Удобное расположение. Отдельный вход с улицы. Свободная парковка. Отлично подойдет для мини поликлиники, стоматологии, вет.лечебницы, парикмахерской или под офис. На дополнительные вопросы отвечу по телефону.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| Цена       | 12 400 000 Р                |
| Ставка     | 100 000 Р за м <sup>2</sup> |
| Налог      | НДС включен:<br>2 066 666 Р |
| Тип сделки | Свободная продажа           |

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)


Планировка: Смешанная


**12 400 000 Р** ↓  
100 000 Р за м<sup>2</sup>

PRO  
**Семь Высоток**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2012 года  
Еще 302 объекта

**+7 929 640-39-34**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

 Продажа офисов с арендаторами – Доходность до 18,4%  
Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Окупаемость 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Доход с первого месяца. Помещения застрахованы.  
Тел.: (495) 182-85-96

 Продажа недвижимости от А101  
Помещения на первых этажах. Отдельный вход. Витринное остекление.  
Тел.: (495) 480-78-67

RU | 10:28 23.05.2019

Проекты | Яндекс.Карты | Купить офис... | Офисное пом... | Продажа офи... | Поиск на карт... | Поиск на карт... | Продается оф... | Продается оф... | +


← → ↻ 🏠 | <https://kazan.cian.ru/sale/commercial/204869620/> | ... 📧 ☆ | ⏴ ⏵ 🖨 📄 ☰


карты | Конструктор карт

8 апр. 12:22 | 33 просмотра, 0 за сегодня


**Офис, 203 м<sup>2</sup>**  
Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, ул. Четаева, 28 | На карте

[❤ В избранное](#) [↶](#) [✎](#) [⬇](#) [📄](#) [🔗](#) [⚠ Пожаловаться](#)

  
**Ипотека от 109 074 Р/мес**  
\*Предварительный расчет  
[Оставить заявку](#)



[17 фото](#)




**11 500 000 Р** ↓  
56 651 Р за м<sup>2</sup>

PRO  
**Tatestate**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2013 года  
Еще 585 объектов

**+7 986 920-15-71**  
СМС доставлены не будут, звоните  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

 **Коммерческие помещения**  
Новые Ватулинки. Продажа от 103 000 р/м<sup>2</sup>. аренда от 1 300 р/м<sup>2</sup>. Свободные планировки!  
[vatutinki.ru](http://vatutinki.ru)

Яндекс Директ

RU | 14:43 23.05.2019

Проекты | Яндекс.Карты | Купить офис | Офисное пом | Продажа оф | Поиск на карт | Поиск на карт | Продается оф | Продается оф

https://kazan.ian.ru/sale/commercial/204869620/

карты | Конструктор карт

Фотографии (17) | Описание | На карте | Контактное лицо

Площадь: **203 м²** | Этаж: **3 из 3** | Помещение: **Свободно**

Продается третий этаж 203 кв.м. Чистовая отделка с хорошим ремонтом, отличное место положение, первая линия, вокруг везде можно парковать автомобили, в шаговой доступности автобусные остановки. Помещение продается с арендаторами. объявл. 11 741 646

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

|            |                   |
|------------|-------------------|
| Цена       | 11 500 000 Р      |
| Ставка     | 56 651 Р за м²    |
| Налог      | УСН               |
| Тип сделки | Свободная продажа |

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, ул. Четаева, 28

**11 500 000 Р**  
56 651 Р за м²

PRO  
**Tatestate**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2013 года  
Еще 585 объектов

**+7 986 920-15-71**

СМС доставлены не будут, звоните  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**Коммерческие помещения**  
Новые Ватулинки. Продажа от 103 000 р/м², аренда от 1 300 р/м². Свободные планировки!  
[vatulinki.ru](http://vatulinki.ru)

Яндекс Директ

14:43 23.05.2019

Проекты | Яндекс.Кар | Купить оф | Офисное п | Продажа о | Поиск на | Поиск на | продам оф | Купить оф | Купить оф | Купить оф | Купить оф

https://realty.yandex.ru/offer/1982089443732388487/

карты | Конструктор карт

**Офис, 111 м²**  
Казань, улица Маршала Чуйкова, 15Б

Яшьлек, 14 мин. | Козья слобода, 15 мин. | Северный вокзал, 17 мин. | Авиастроительная, 19 мин.

10 апреля (обновлено 27 апреля) | Просмотры: 69 | № 1982089443732388487

[Добавить в избранное](#)

Фото нет, но позвоните продавцу и спросите «По-че-му?»

**4 500 000 Р**  
Следить за ценой

40 541 Р за м²

+7 (919) 622 53-02, +7 (919) 637 55-30

Камиль  
Агентство «CENTER GROUP»

4 500 000 Р  
111 м², офис

14:51 23.05.2019

Проекты | Яндекс.Кар | Купить оф | Офисное п | Продажа о | Поиск на | Поиск на | продам оф | Купить оф | Купить X | Купить оф | Купить оф | +

← → ↻ 🏠 <https://realty.yandex.ru/offer/1982089443732388487/> | 📄 ⋮ 🌟 | 📄 🗺 📄 ☰

карты | Конструктор карт

---

**Описание**

111 м<sup>2</sup> — общая площадь      4 этаж из 6

Мебели нет

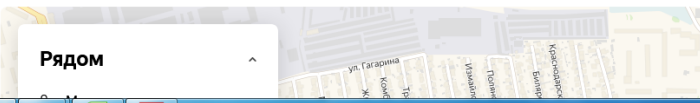
Предлагаем Вам приобрести помещение общей площадью 111,2 кв.м. Помещение состоит из трех комнат — 19,3 кв.м, 30,4 кв.м., 22,1 кв.м. Установлено видеонаблюдение, сигнализация охранная, сигнализация пожарная. Данное помещение расположено на первой линии по улице Чуйкова и предполагает размещение офисных центров. Очень оживленное место. Рядом остановки общественного транспорта, учебные заведения, магазины. В помещении выполнен качественный ремонт, наличие всех необходимых коммуникаций. Рядом улицы: Амирхана, Ямашева, Мусина, Короленко, Чистопольская. Звоните! Оперативно организуем просмотр!

Казань город, Ново-Савиновский, улица Маршала Чуйкова 15Б, продается Офис, общ. пл. 111 кв.м., 4/6 этаж


+7 (919) 622 53-02, +7 (919) 637 55-30      Камиль  
Агентство «CENTER GROUP»

4 500 000 ₪      111 м<sup>2</sup>, офис  
+7 (919) 622 53-02, +7 (919) 637 55-30  
Камиль  
Агентство «CENTER GROUP»

**Рядом**



ул. Тагазина  
ул. Чуйкова  
ул. Ямашева  
ул. Амирхана  
ул. Короленко  
ул. Чистопольская



Победитель URBAN AWARDS 2018  
N V / 9  
ARTKVARTAL  
ЛУЧШИЙ ДОМ ПРЕМИУМ-КЛАССА\*  
КИТАЙ-ГОРОД

RU 14:51 23.05.2019


Проекты | Коммерческая недвижимо... | Офисное помещение, 76.6 м<sup>2</sup> | Аренда квартир - снять 2-ком... | +

← → ↻ 🏠 [https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_76.6\\_m\\_1589241918](https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_76.6_m_1589241918) | 📄 ⋮ 🌟 | 📄 🗺 📄 ☰

карты | Конструктор карт

**Офисное помещение, 76.6 м<sup>2</sup>**      8 050 000 ₪

❤ Добавить в избранное    📌 Добавить заметку    Размещено 13 апреля в 10:10



8 927 447-62-95


Написать сообщение

Консоль  
Агентство  
На Авито с апреля 2012  
Завершено 37 объявлений

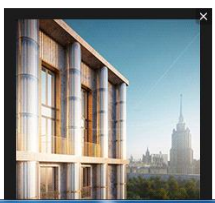
2 объявления пользователя

Контактное лицо  
Эдвард

№ 1589241918, 👁 361 (+4)



Площадь: 76.6 м<sup>2</sup>; Класс здания: а



RU 15:46 23.05.2019



Проекты | Коммерческая недвижимость | **Офисное помещение, 76.6 м²** | Аренда квартир - снять 2-ком

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_76.6\_m\_1589241918

карты | Конструктор карт

❤️ **Офисное помещение, 76.6 м²** 8 050 000 Р Эдвард 8 927 447-62-95 Написать сообщение

Площадь: 76.6 м², класс здания: а

Адрес: Казань, Республика Татарстан, улица Бондаренко, 3Б  
 📍 Яшьлек (1.5 км) 📍 Козья Слобода (1.7 км) 📍 Северный вокзал (1.7 км)  
 Посмотреть карту

Помещение находится на первом этаже в новом жилом доме со встроенными нежилыми помещениями. Свой отдельный вход со двора. Автоматические ворота для заезда автотранспорта. Огороженная территория, отдельная от жилого сектора. Четыре парковочных места. Современный ремонт, выполненный из качественных отделочных материалов. Сан. узел, комната приема пищи, кухня, телефон, интернет. Выгодное расположение - рядом здания администрации Ново-Савиновского района, ФНС, спорткомплексы, парк.

Вконтакте | Одноклассники | Facebook | Twitter | Email | Print | Пожаловаться

**Похожие объявления**

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|   |   |   |  |
| Офисное помещен...<br>4 240 000 Р,<br>м. Яшьлек | Продам офисное п...<br>17 500 000 Р,<br>м. Яшьлек | Офисное помещен...<br>7 399 000 Р,<br>м. Яшьлек | Офисное помещен...<br>16 500 000 Р,<br>м. Яшьлек |

Выдача ключей в 2019 году

КУТУЗОВСКИЙ XII

Проектирование на рекламном сайте.

**Интересовались ЖК от ДОНСТРОЙ?**  
 Премимальное качество, проверенное временем! Квартиры и пентхаусы от девелопера.  
[donstroy.com](http://donstroy.com)

15:47 23.05.2019

Проекты | Яндекс.Карты — выберите... | Коммерческая недвижимость | **Тдц "Москва" 6-й этаж, 861.6 м²**

https://www.avito.ru/stavropol/kommercheskaya\_nedvizhimost/tdds\_moskva\_6-y\_etazh\_861.6\_m\_1237853281

карты | Конструктор карт

❤️ **Тдц "Москва" 6-й этаж, 861.6 м²** 29 250 Р за м²

Добавить в избранное | Добавить заметку | Размещено 15 апреля в 09:26

8 919 743-45-43

Написать сообщение

Строительная Компания "Эвипин"  
 Отдел продаж  
 Агентство  
 На Авито с октября 2010 🏆

Контактное лицо  
 Антон

№ 1237853281, 📞 799 (+5)

Строительная Компания "Эвипин"  
 Отдел продаж

Профессиональная помощь в покупке, аренде помещений для коммерческой деятельности. Коммерческая недвижимость от застройщика. Без переплат агентам!

17:04 23.05.2019

Проекты | Яндекс.Карты — выберите... | Коммерческая недвижимость... | Тдц "Москва" 6-й этаж, 861.6 м² | +

← → ↻ 🏠 [https://www.avito.ru/stavropol/kommercheskaya\\_nevizhimosht/tdts\\_moskva\\_6-y\\_etazh\\_861.6\\_m\\_1237853281](https://www.avito.ru/stavropol/kommercheskaya_nevizhimosht/tdts_moskva_6-y_etazh_861.6_m_1237853281) ... 🌟 📄 ☰

📍 карты 🗺️ Конструктор карт

❤️ 📄 Тдц "Москва" 6-й этаж, 861.6 м² 29 250 Р за м² Антон 8 919 743-45-43 [Написать сообщение](#)

Площадь: 861.6 м²; Класс здания: а

Адрес: Ставрополь, улица Доваторцев, 38А [Посмотреть карту](#)

**Продам помещение в ТДЦ "Москва" расположенного на красной линии ул Доваторцев.**  
**Цена снижена!**

**краткое описание:**

- отдельно стоящее 6-ти этажное здание
- новый современный дизайн.
- красная линия, парковка
- 6-й этаж
- лифт "отис"
- помещения с ремонтом, сданы в аренду
- два сан узла на этаже
- помещение делится на две части: Офисная (560 кв.м.) и терраса (301,6 кв.м.)
- террасу можно организовать под место отдыха, летнего кафе и т.п. откуда открывается красивый вид на город.
- в помещения заведены все коммуникации, есть система пожарной сигнализации и охраны.

**предложение от собственника, без комиссии агентам!**

30 объявлений агентства

**ПОПРОБУЙ НОВЫЕ ВКУСЫ** ХРУС Team **ХОЛОДЕЦ С ХРЕНОМ** **НОВИНКА!**

**Таунхаусы в Новой Москве от 4,2 млн**  
Жилой поселок «Марсель» между озером и лесом. Московская прописка. Цены от 4,2 млн! [p-marsel.ru](#)

RU 17:04 23.05.2019

Проекты | Яндекс.К... | Коммер... | Тац "Мос... | продажа | Купить о... | Купить о... | 90 объяв... | купить о... | Продажа | 3 870 000 | MR Купить ко... | Продажа | +

← → ↻ 🏠 <https://stavropol-region.afy.ru/stavropol/kupit-ofis/601505999> ... 🌟 📄 ☰

📍 карты 🗺️ Конструктор карт

**Офис 86 м**

🕒 05 мая 2019 (01:31:01) 🖨️ Распечатать ➕ Добавить в блокнот ⚠️ Пожаловаться

Общая информация [Фотографии](#) [Местоположение](#) [Статистика](#)

(ID объекта: 601505999, рейтинг: 29)

Продается помещение свободного назначения площадью 86 кв.м по адресу: улица Доваторцев, д. 306 – ТЦ «Европарк». От собственника. Без комиссии.

Характеристики и преимущества помещения:

- 2-этаж 5-ти этажного заселенного торгово-офисного центра.
- Красная линия по улице Доваторцев, удобная транспортная доступность, высокий пешеходный и автомобильный трафик, остановка общественного транспорта 30 м от входа, удобство навигации для клиентов.
- Помещение в хорошем состоянии, не требует вложений, с/у на этаже.
- Два входа в здание, лестница, отсутствие ограничений по режиму работы, возможность размещения вывески на фасаде и навигации внутри здания.
- Помещение оборудовано сплит системой, пожарной сигнализацией, в здание заведены интернет провайдеры.
- Большая общая парковка, непосредственно перед зданием.

Помещение отлично подойдет как под офис сферы услуг так и под продажи. Имеется возможность увеличения указанной площади до 145 м2.

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:  
Алексей Митин – Консультант по аренде и продаже коммерческой недвижимости  
Большая база торговых и офисных помещений.

"Агентство регионального развития".  
Коммерческая недвижимость Ставрополя.  
От собственника. Без комиссии.

Фотографии объекта

3 870 000 Р (–45 000 Р/м²)  
60 100 \$ или 53 900 € [Ипотечный калькулятор](#) [Предложить торг](#)

**Автор объявления**  
Агентство регионального развития  
+7 (962) 454-60-54

[Посмотреть на карте большого размера](#)

Посетители: 0  
Поделиться: [👍](#) [👎](#) [📧](#) [📧](#) [📧](#) [📧](#)

Создано 07 мая 2019 (01:31:01) по мск

**МАТЧ ПОИНТ**

RU 17:20 23.05.2019

Проекты | Яндекс.Карты | Коммерчес... | Тда "Москва... | продажа оф... | Купить офис... | Купить офис... | 90 объявлен... | купить офис... | Продажа оф... | 9 500 000 | X

https://stavropol-region.afy.ru/stavropol/kupit-ofis/601523786

карты | Конструктор карт

### Офис в Ставропольский край, Ставрополь ул. Доваторцев, 62а (265.0 м)

18 апреля 2019 (14.03.01) | Распечатать | Добавить в блокнот | Пожаловаться



Общая информация | Фотографии | Местоположение | Статистика

(ID объекта: 601523786, рейтинг: 30)

Продаются офисные помещения расположенные в 3-х этажном отдельно стоящем здании в юго-Западном районе. Красная линия. Общплл 265 кв.м. Напряжение 3 фазы, отдельная котельная, стационарный телефон, интернет. С/у на этажах. Отличный транспортный трафик, рядом расположена остановка общественного транспорта. Есть паковочные места. Окна выходят на улицу Доваторцев. Прекрасное место для организации офиса! Торг реальному покупателю.

объект в нашей базе 2587143

Фотографии объекта

Расположение

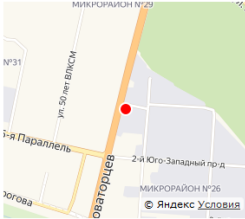
Местоположение: Россия, Ставропольский край, Ставрополь, ул. Доваторцев, 62А

9 500 000 Р (~35 800 Р/кв)

147 000 \$ или 132 000 €

Ипотечный калькулятор | Предложить торг

Автор объявления  
Екатерина Костенко (ДИНАСТИЯ - офис Центральный)  
+7 (918) 770-82-60



Посмотреть на карте большего размера

Посетители: 0

Поделиться: [Social media icons]

Продлено 18 мая 2019 (14:03:01) по мск

RU 17:26 23.05.2019

## Объекты-аналоги для доходного подхода

Контроль времени | Поиск на карте ЦИАН в Под... | Сдам офис Московская обл... | Сдается офис ул. 50 лет ВЛК... | авито — Яндекс: нашлось 92... | +

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/200605237/

карты | Конструктор карт


21 апр, 11:20 | 44 просмотра, 0 за сегодня

### Офис, 137 м<sup>2</sup>

Московская область, Подольск мкр. Центральный, Курская ул., 4 [На карте](#)

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

В избранное | [Social icons] | Пожаловаться



22 фото

Площадь | Этаж | Помещение

116 450 Р/мес. ↑


10 200 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO  
**Камелот**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1996 года  
Еще 1 объект

**+7 929 669-63-43**

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

Написать сообщение



Апартаменты, офисы ЮЗАО  
Офисы с отдельным входом, расположены на 2м этаже ЖК «Айвазовский» недалеко от м. Каховская  
Тел.: (495) 287-88-88

RU 10:11 27.05.2019

Контроль времени | Поиск на карте ЦИАН в Подольске | Сдается офис Московская область | Сдается офис ул. 50 лет ВЛКСМ | авито — Яндекс: нашлось 92 | +

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/200605237/

карты | Конструктор карт

Фотографии (22) | Описание | На карте | Контактное лицо

**Офис, 137 м<sup>2</sup>**

Площадь: **137 м<sup>2</sup>** | Этаж: **1 из 10** | Помещение: **Свободно**

Сдается в аренду на длительный срок офисное помещение по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Курская, д.4. Помещение находится на первом этаже 10-ти этажного жилого дома. Общая площадь всех помещений - 136,9 кв.м. Четыре помещения кабинетного типа - 78,8 кв.м (16,9 кв.м, 24,9 кв.м, 17,2 кв.м, 17,1 кв.м). Вспомогательная площадь - 58,1 кв.м. Три подсобных помещения, кухня - 7,9 кв.м, два санузла. Отдельный вход. Системы электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения - централизованные. Арендная плата 850 рублей за квадратный метр + оплата водоснабжения и электроснабжения.

[Дополнительная информация](#)

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**


|                        |                                 |                         |               |
|------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------|
| Цена                   | 116 450 Р/мес.                  | Тип аренды              | Прямая Аренда |
| Ставка                 | 10 200 Р за м <sup>2</sup> /год | Срок аренды             | Длительный    |
| Налог                  | НДС включен:<br>19 317 Р        | Минимальный срок аренды | -             |
| Обеспечительный платеж | -                               | Арендные каникулы       | -             |
| Коммунальные платежи   | -                               | Стоимость парковки      | -             |

**116 450 Р/мес.** ↓  
10 200 Р за м<sup>2</sup> в год  
[Следить за изменением цены](#)  
Включены НДС; без комиссии

PRO  
**Камелот**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1996 года  
Еще 1 объект

**+7 929 669-63-43**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

 **Апартаменты, офисы ЮЗАО**  
Офисы с отдельным входом, расположены на 2м этаже ЖК «Айвазовский» недалеко от м. Каховская  
Тел.: (495) 287-88-88

10:11 27.05.2019

Контроль времени | Поиск на карте ЦИАН в Подольске | Сдается офис ул. 50 лет ВЛКСМ | авито — Яндекс: нашлось 92 | +

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/208109215/


карты | Конструктор карт

23 апр, 10:54 | 5 просмотров, 0 за сегодня

**Офис, 101,6 м<sup>2</sup>**

Московская область, Подольск мкр. Межшосейный, ул. 50 лет ВЛКСМ, 18А | На карте  
Варшавское шоссе, 18 км от МКАД

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



11 фото


Площадь: | Этаж: | Помещение:


**89 916 Р/мес.** ↓  
10 620 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO  
ID 362543

**+7 985 992-31-64**  
**+7 903 965-18-26**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

 **Продажа недвижимости от А101**  
Помещения на первых этажах. Отдельный вход. Витринное остекление.  
Тел.: (495) 480-78-67

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

10:14 27.05.2019

Контроль времени | Поиск на карте ЦИАН в Подольске | Сдается офис ул. 50 лет ВЛКСМ | авито — Яндекс нашлось 92

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/208109215/

карты | Конструктор карт

Фотографии (11) | Описание | На карте | Контактное лицо

Офис, 101,6 м<sup>2</sup>

Площадь: 101,6 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 17 | Помещение: Свободно

Сдаю помещение 101,6 кв.м на 1 этаже многоквартирного дома, в центре города с отдельным входом с улицы, 4 комнаты, квадратный холл, кухонное помещение, вспомогательное помещение, с/у, раздевалка. Хороший ремонт. Вход свободный в любое время. Есть парковка. Удобно добираться, как на машине, так и общественным транспортом. Остановка автобуса ПЦРБ и 5 минут пешком. Аренда 90 000 руб в месяц. Электричество, вода, мусор оплачиваются отдельно. Страховой депозит в размере арендной платы за 1 месяц. Я - Собственник. Без комиссий.

Дополнительная информация

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

|                          |                                 |                         |               |
|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------|
| Цена                     | 89 916 Р/мес.                   | Тип аренды              | Прямая Аренда |
| Ставка                   | 10 620 Р за м <sup>2</sup> /год | Срок аренды             | Длительный    |
| Налог                    | УСН                             | Минимальный срок аренды | 12 мес.       |
| Обеспечительный платеж   | 90 000 Р                        | Арендные каникулы       | -             |
| Коммунальные платежи     | -                               | Стоимость парковки      | Бесплатно     |
| Эксплуатационные расходы | -                               | Комиссия от клиента     | -             |

89 916 Р/мес. ▼

10 620 Р за м<sup>2</sup> в год  
[Следить за изменением цены](#)  
 УСН; без комиссии

PRO  
 ID 362543

+7 985 992-31-64  
 +7 903 965-18-26

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

[Написать сообщение](#)

Продажа недвижимости от А101  
 Помещения на первых этажах.  
 Отдельный вход. Витринное остекление.  
 Тел.: (495) 480-78-67

«Башня Федерация»  
 В продаже идеальные торговые помещения под арендный бизнес, от 63 м<sup>2</sup>. Доходность до 14%  
 Тел.: (495) 492-16-73

10:15 27.05.2019

Проекты | Яндекс.Карты | Аренда коммерц... | аренда офиса по... | Снять офис в По... | Аренда офиса в | Офис, 158,8 м<sup>2</sup>, с... | Офис, 273 м<sup>2</sup>, с...

https://move.ru/objects/sdaetsya\_ofis\_ploshchadyu\_1588\_kvм\_moskovskaya\_oblast\_podolsk\_g\_podolsk\_ul\_fedorova\_d19\_68

карты | Конструктор карт


## Аренда офиса, 158.8 м<sup>2</sup>, Подольск, улица Фёдорова, 19

174 680 Р цена за м<sup>2</sup>  
1 100 Р | **ГО Подольск г. Подольск**  
улица Фёдорова 19

руб дол евро btc в месяц | Домодедовское ш.

11 января | 47 (+1 за сегодня) | Обновлено 22 апреля

[Пожаловаться](#) | [Заметка](#) | [Печать](#) | [PDF](#)



Елена  
 +7 (965) 392-55-85  
 Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
 Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

[Премиум размещение](#)  
[Поднять объявление](#)

**ПРОДАЖА**  
 от 17,6 м<sup>2</sup>  
 от 98 469 Р/м<sup>2</sup>

12:58 27.05.2019

Проекты | Яндекс.Карты | Аренда коммерц... | аренда офиса по... | Снять офис в По... | Аренда офиса в | Офис, 158.8 м², с... | Офис, 273 м², с...

https://move.ru/objects/sdaetsya\_ofis\_ploshchadyu\_1588\_kv\_m\_moskovskaya\_oblast\_podolsk\_g\_podolsk\_ul\_fedorova\_d19\_68

Офис в аренду

|                  |                   |                  |               |
|------------------|-------------------|------------------|---------------|
| Цена:            | 174 680 Р в месяц | Общая площадь:   | 158.8 м²      |
| Цена за м²:      | 1 100 Р           | Дата публикации: | 11 января     |
| Комиссия агенту: | без комиссии      | Дата обновления: | 22 мая        |
| Тип объекта:     | офис              | ID:              | 681-580-336-5 |
| Тип объявления:  | вторичка          |                  |               |

**Описание**

Сдаются помещения в современном, многофункциональном центре "Европа" (г. Подольск, ул. Федорова д.19). Центр расположен на пересечении проспекта Ленина и ул. Федорова, в историческом центре города в 500 метрах от центральной площади. Хорошая транспортная и визуальная доступность, наличие парковки. Помещение с выполненным ремонтом, подведенными коммуникациями, кондиционированием. Предоставляем презентацию объекта по запросу.

**Информация**

Сдам Офис площадью 158.8 кв.м. Московская область, цена 174 680 руб.  
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться | Заметка | Печать | PDF

**Расположение**

ГО Подольск г. Подольск улица Федорова 19

- м. Бунинская Аллея: 12 км на карте
- м. Улица Горчакова: 12 км на карте
- м. Бульвар Адмирала Ушако...: 12 км на карте
- г. Подольск (центр): 644 м. на карте
- г. Климовск: 7 км на карте
- г. Щербинка: 9 км на карте

реклама

**АЛЬЕ ПАРУСА**  
ЖИЛАЯ КОМПЛЕКС  
ГОТОВЫЕ ДОМА.  
ВЫДАЕМ КЛЮЧИ.  
ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

реклама

RU 12:58 27.05.2019

Сообщения | Поиск на карте ЦИАН в К... | Сдаю офис р-н Московский | Аренда офиса ул. Гагарин... | Аренда коммерческой не... | Офисное помещение - ку... |

https://kazan.cian.ru/rent/commercial/203755491/

21 апр, 00:06 | 12 просмотров, 0 за сегодня

**Офис, 614 м²**  
Татарстан респ., Казань, р-н Московский, просп. Ибрагимова, 32/20 На карте

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться

8 фото

Площадь: 614 м² | Этаж: 1 из 5 | Помещение: Свободно

**442 080 Р/мес.**  
8 640 Р за м² в год

PRO  
**Недвижимость и Закон**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2009 года  
Еще 1670 объектов  
**+7 915 780-10-77**  
SMS доставлены не будут, звоните  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

реклама

**Аренда офиса на первом этаже!**  
От 317 рублей за м2.  
Без комиссий и переплат  
Машинное место. Собственник.  
Звоните!  
space-for-rent.msk.ru

реклама

**Аренда офиса на первом этаже!**  
От 317 рублей за м2.  
Без комиссий и переплат.

RU 11:13 27.05.2019

Сообщения | Поиск на карте ЦИАН в Казани | Сдаю офис р-н Московски | Аренда офиса ул. Гагарина | Аренда коммерческой несл | Офисное помещени - ку |

https://kazan.cian.ru/rent/commercial/203755491/

Площадь: **614 м²** | Этаж: **1 из 5** | Помещение: **Свободно**

Сдаем в аренду офисное помещение - 614 кв.м., в Московском районе г. Казани, на первой линии ул. Ибрагимова! Помещение располагается на первом этаже пятиэтажного жилого дома по ул. Ибрагимова, 32 (перекресток ул. Волгоградской). Входная группа - на первой линии, с двумя входами. Имеется пожарный выход с тыльной стороны. Помещение идеально подходит для размещения и деятельности крупных компаний - медицинские центры, проектные организации, банки, программисты и т.д. Имеется возможность разделить помещение на несколько частей и оборудовать под конкретные цели арендаторов. Стоимость - 600 рублей за квадратный метр + коммунальные платежи. Звоните, чтобы посмотреть и арендовать большое офисное помещение в Московском районе г. Казани, на первом этаже, на первой линии! Отличное месторасположение, транспортная развязка, удобные подъездные пути! В шаговой доступности остановки Коллективная, Восстания, метро Яшьлек, Усманова, ДК Химиков, Декабристов, Океан - по пр. Ямашева, Парк Победы, Голубятникова - по ул. Маршала Чуйкова, Солнышко, Гагарина и др.

Номер объекта: 1/546661/133

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

|                        |                          |                         |            |
|------------------------|--------------------------|-------------------------|------------|
| Цена                   | 442 080 Р/мес.           | Тип аренды              | -          |
| Ставка                 | 8 640 Р за м²/год        | Срок аренды             | Длительный |
| Налог                  | НДС включен:<br>73 680 Р | Минимальный срок аренды | -          |
| Обеспечительный платеж | 0 Р                      | Арендные каникулы       | -          |

**442 080 Р/мес.**  
8 640 Р за м² в год

PRO  
**Недвижимость и Закон**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2009 года  
Еще 1670 объектов

**+7 915 780-10-77**

СМС доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)

**Аренда офиса на первом этаже!**  
От 317 рублей за м2.  
Без комиссий и переплат.  
Машинместо. Собственник.  
Звоните!  
[space-for-rent.msk.ru](http://space-for-rent.msk.ru)

Яндекс Директ

**Аренда офиса на первом этаже!**  
От 317 рублей за м2.  
Без комиссий и переплат.  
Машинместо. Собственник.  
Звоните!

RU 11:13 27.05.2019

Сообщения | Поиск на кар | Снять офис | Аренда офи | Аренда ком | Офисное по | Яндекс.Карт | сдать офи | Снять офи | Снять офи | Снять офи |


https://realty.yandex.ru/offer/5539872030955267951/

**Офис, 71,5 м²**  
Казань, улица Голубятникова, 26А

▲ Яшьлек, 16 мин. | ▲ Козья слобода, 17 мин. | ▲ Северный вокзал, 19 мин. | ▲ Авиастроительная, 22 мин.

13 марта (обновлено 25 апреля) | Просмотры: 141 | № 5539872030955267951

[Добавить в избранное](#)



**42 900 Р / мес.**  
[Следить за ценой](#)

600 Р за м²  
Долгосрочная аренда, прямая аренда

**+7 (843) 215 01-18**

АН Мегалит  
Агентство

1 из 3

**42 900 Р / мес.**

RU 11:39 27.05.2019

Сообщения | Поиск на кар... | Снять офис... | Аренда офи... | Аренда комм... | Офисное по... | Яндекс.Карт... | сдать офис... | Снять офис... | Снять офис... | Снять офи... X

← → ↻ 🏠 <https://realty.yandex.ru/offer/5539872030955267951/> 📄 ⋮ 🌟 🗺 📄 ☰

карты | Конструктор карт

### Описание

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Долгосрочная аренда                 | Прямая аренда |
| 71,5 м <sup>2</sup> — общая площадь | 2 этаж        |

Сдаются в аренду помещение площадью 71,5 кв.м расположенное на втором этаже двух этажного административного здания в Ново-Савиновском районе г. Казани, по адресу ул. Голубятникова, д. 26а к.1 Помещение состоит из трех кабинетов, хороший ремонт, установлен кондиционер. Доступ в офис возможен в любое время.  
Выигрышное месторасположение: удобная транспортная развязка, хорошая транспортная доступность, остановка в пяти минутах ходьбы.  
Коммунальные услуги оплачиваются отдельно.  
Торопитесь снять офис по выгодной цене! Звоните и записывайтесь на просмотр.  
Подробнее: артикул объекта 127067

**42 900 Р / мес.**  
71,5 м<sup>2</sup>, офис  
📞 **+7 (843) 215 01-18**  
АН Мегалит  
Агентство

Рядом  
🏪 Магазины  
🏃 Спорт

Реклама  
Сдадим ваш офис в аренду!  
→ sdam-nedvizhimos...  
Аренда коммерческой

11:39 27.05.2019

Сообщения X | Поиск на карте ЦИАН в К... X | Аренда офиса просп. Ямаш... X | Аренда офиса ул. Гагарин... X | Аренда коммерческой не... X | Офисное помещени... - ку... X

← → ↻ 🏠 <https://kazan.cian.ru/rent/commercial/205298413/> 📄 ⋮ 🌟 🗺 📄 ☰

карты | Конструктор карт

15 апр, 09:05 | 6 просмотров, 0 за сегодня

### Офис (В), 156,7 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «на проспекте Ямашева, 496»  
Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, просп. Ямашева, 496 [На карте](#)

❤ В избранное | 📄 | 📎 | 📧 | 📞 | ⚠ Пожаловаться

6 фото

Площадь: 156,7 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 4 | Помещение: Свободно | Класс: В

**130 000 Р/мес.**  
9 956 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO  
**Диалог**  
Агентство недвижимости  
Еще 281 объект  
📞 **+7 917 851-28-86**  
SMS доставлены не будут, звоните  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

Аренда офиса на первом этаже!  
От 317 рублей за м<sup>2</sup>.  
Без комиссий и переплат  
Машинместо. Собственник.  
Звоните!  
[space-for-rent.msk.ru](http://space-for-rent.msk.ru)

Яндекс Директ

11:20 27.05.2019



Сообщения | Поиск на карте ЦИАН в К... | Аренда офиса просп. Яма... | Аренда офиса ул. Гагарин... | Аренда коммерческой не... | Офисное помещени... ку... | +

← → ↻ 🏠 <https://kazan.cian.ru/rent/commercial/205298413/> 📄 ⋮ 🌟 🗺 📄 📄 📄

карты | Конструктор карт

Фотографии (6) | Описание | На карте | Контактное лицо

Площадь: **156,7 м²** | Этаж: **2 из 4** | Помещение: **Свободно** | Класс: **B**

Офис, 156,7 м² ❤️ 🔗

130 000 Р/мес. ▾  
9 956 Р за м² в год

PRO  
**Диалог**  
Агентство недвижимости  
Еще 281 объект  
**+7 917 851-28-86**  
SMS доставлены не будут, звоните  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

Офисное помещение напротив Парк Хауса!!!

Сдается помещение в Ново- Савиновском районе города Казани, вблизи ТЦ Парк Хаус на пересечении улиц Пр. Ямашева и Мусина. Помещение на 2м. этаже отдельно стоящего здания, 1-й этаж занимает стоматология "Дентал Клиник", 3, 4-й офис строительной компании. Общая площадь этажа 157 кв. м. Кабинетная система, 5 комнат, кухня и 2 санузла. Все необходимые требования безопасности соблюдены. Отдельная презентабельная входная группа, 2 запасных выхода, собственная парковка на 25 машиномест, с системой контроля доступа, высокий пешеходный и автомобильный трафик, рядом остановки общественного транспорта.

Преимущества помещения:  
1. Густонаселенный жилой массив, современные застройки, множество офисов;  
2. Капитальная входная группа, отличное место для вывески и рекламы;  
3. Удачная планировка;  
4. Чистовая отделка;  
5. Рядом улицы: Чистопольская, Амирхана, Четаева, Мусина.

ПОМОЖЕМ оформить документы на ипотеку КВАРТИРЫ, ДОМА, УЧАСТКА, КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.  
Преимущества для наших клиентов:  
- получение ответа из банка от 1 дня;  
- возможно без первоначального взноса;  
- без справок 2-НДФЛ;  
- без подтверждения дохода;  
- вероятность одобрения 99%;  
- снижение процентов на 0, 5% для наших клиентов, без визита в банк.  
Наши банки-партнеры - Сбербанк, ВТБ, Ак-Барс, Абсолют, Открытие, Россельхоз Банк и другие крупные казанские банки.

Аренда офиса на первом этаже!  
От 317 рублей за м2.  
Без комиссий и переплат.  
Машиноместо. Собственник.  
Звоните!  
[space-for-rent.msk.ru](http://space-for-rent.msk.ru)

Яндекс Директ

RU | 11:20 | 27.05.2019

Сообщения | Яндекс.Карты — выб... | Аренда коммерческ... | аренда офиса ставр... | Аренда коммерческ... | Офис 142 м² - купит... | Аренда офисов ул. д... | +

← → ↻ 🏠 [https://www.avito.ru/stavropol/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_142\\_m\\_1064884120](https://www.avito.ru/stavropol/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_142_m_1064884120) 📄 ⋮ 🌟 🗺 📄 📄 📄

карты | Конструктор карт

Офис 142 м²

450 Р в месяц за м²  
запол не указан

❤️ Добавить в избранное | 📌 Добавить заметку | Размещено 6 мая в 11:30



8 962 454-60-54

[Написать сообщение](#)

Агентство регионального развития  
Агентство  
На Авито с сентября 2013 🌟  
Контактное лицо  
Алексей Митин

№ 1064884120, 📞 1090 (+2)

АУТЛЕТ НЕДВИЖИМОСТИ  
АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЙ  
• ОФИСЫ • СКЛАДЫ • ТОРГОВЫЕ  
СКИДКА ДО -50%  
CITYRENT | OUTLET | OUTLET.CITYRENT.RU

RU | 12:21 | 27.05.2019

Сообщения | Яндекс.Карты — выб... | Аренда коммерческ... | аренда офиса ставро... | Аренда коммерческ... | **Офис 142 м² - купить** | Аренда офисов ул. Д...

https://www.avito.ru/stavropol/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofis\_142\_m\_1064884120

Офис 142 м² 450 Р в месяц за м² | Алексей Митин | 8 962 454-60-54 | Написать сообщение

Площадь: 142 м²; Класс здания: b

Адрес: ул Доваторцев, 52В | Посмотреть карту

Сдается в аренду офисное помещение площадью 142 кв.м по адресу: улица Доваторцев, д. 52В. От собственника. Без комиссии.

Характеристики и преимущества помещения:

- 1) 1-этаж 9-ти этажного жилого дома.
- 2) Красная линия по улице Доваторцев, удобная транспортная доступность, близость остановок общественного транспорта, удобство навигации для клиентов, большие рекламные возможности.
- 3) Помещение представляет собой зал площадью 124 кв.м., подсобное помещение 13 кв. м., санузел. Есть возможность сделать удобную планировку, на время ремонта арендные каникулы.
- 4) Отдельный вход, отсутствие ограничений по режиму работы.
- 5) Помещение оборудовано кондиционерами, пожарной сигнализацией, в здание заведены интернет провайдеры Зеленая точка, Формула связи, Ростелеком и пр.
- 6) В основном запае 6 окон, очень светлое помещение, рядом лесопарковая зона.
- 7) Общая парковка, непосредственно перед зданием, места всегда есть.
- 8) Оплата: Арендная ставка + электроэнергия по счетчику.

Помещение отлично подойдет под офис respectable компании.

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Алексей Митин – Консультант по аренде и продаже коммерческой недвижимости Большая база торговых и офисных помещений.

Аренда помещений под офис!  
От 250 рублей за м2. Помещения без комиссий и переплат. От собственника. Звоните!  
office-for-you.ru >

Аренда помещений от собственника!  
Только до 31.05 аренда помещений от 317 руб. за м2! Без комиссий и переплат! Звоните!  
space-for-rent.msk.ru >

12:21 27.05.2019

Сообщения | Яндекс.Карты — выб... | Аренда коммерческ... | аренда офиса ставро... | Аренда коммерческ... | **Офисное помещени...** | Аренда офисов ул. Д...

https://www.avito.ru/stavropol/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_77\_m\_1635238241

**Офисное помещение, 77 м²** | 38 530 Р в месяц без залога

Добавить в избранное | Добавить заметку | Размещено 6 мая в 16:10

8 8652 55-39-93

Нина Федоровна  
Агентство  
На Авито с сентября 2013  
Завершено 9 объявлений

6 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Наталья

№ 1635238241, 598 (+3)

Площадь: 77 м²

Аренда помещений в Торговом Центре  
1 мин. от метро. От собственника. Действующий ТЦ. Отдельный вход. Помещения 11-300 м2

12:26 27.05.2019

Сообщения | Яндекс.Карты | аренда коммерс... | аренда офиса ставро... | аренда коммерс... | Офисное помещени... | Аренда офисов ул. Д...

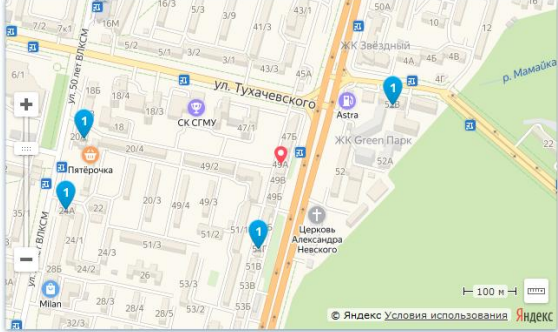
https://www.avito.ru/stavropol/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_77\_m\_1635238241

Офисное помещение, 77 м² 38 530 ₽ в месяц

Наталья 8 8652 55-39-93

Площадь: 77 м²

Адрес: Ставрополь, улица Доваторцев, 49А [Скрыть карту](#)



Собственник сдает офисное помещение на 4 этаже кирпичного офисного здания. Есть ремонт, сплитсистемы, свой электрический счетчик. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно. В здании своя крышная котельная. Красная линия, большой пешеходный и транспортный трафик, есть парковка со стороны ул. Доваторцев и охрана в здании. Звонить с 08.00 до 17.00 кроме субботы и воскресенья. В случае разделения офиса на 2 части (в офисе 2 входа и такая возможность есть), получится 2 офиса меньшей площади

1 мин. от метро. От собственника. Действующий ТЦ. Отдельный вход. Помещения 11-300 м2 [tctlever.ru >](#)

Офис в аренду от KR PROPERTIES  
KR PROPERTIES — Девелопер уникальных проектов. Без комиссий и переплат. От 25 м². [kr-pro.ru >](#)

Аренда помещений в ТЦ под салон  
От собственника. Площадь 11-300м2. Отдель-

12:26 27.05.2019

Сообщения | Яндекс.Карты | Аренда комм... | аренда офиса | доватортцев | Снять офис | Аренда офиса | Снять помещ... | Аренда офиса


https://stavropol.dian.ru/rent/commercial/206262703/

26 апр, 19:36 3 просмотра, 0 за сегодня

Офис, 350 м²

Ставропольский край, Ставрополь, р-н Промышленный, мкр. 30-й, ул. Доваторцев, 63А [На карте](#)

В избранное | [←](#) | [↻](#) | [↓](#) | [↻](#) | [↻](#) | [⚠️ Пожаловаться](#)



10 фото

Площадь: 350 м² | Этаж: 3 из 5 | Помещение: Свободно

175 000 ₽/мес.   
6 000 ₽ за м² в год

PRO  
Агентство Регионального Развития - Ставропольский филиал  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2017 года  
Еще 304 объекта

**+7 918 880-94-32**

СМС доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)

Евгений Белевцев  
Нет отзывов

Аренда маленьких офисов  
От 317 рублей за м2.  
Без комиссий и переплат.  
Машинместо. Собственник.  
Звоните!  
[space-for-rent.msk.ru](#)

12:17 27.05.2019

Сообщения x Яндекс.Карты x Аренда комм... x аренда офиса x доворотцев - x Снять офис x Аренда офиса x Снять помещ... x Аренда офиса x

https://stavropol.cian.ru/rent/commercial/206262703/

карты Конструктор карт

Фотографии (10) **Описание** На карте Контактное лицо Офис, 350 м<sup>2</sup>

| Площадь                  | Этаж          | Помещение       |
|--------------------------|---------------|-----------------|
| <b>350 м<sup>2</sup></b> | <b>3 из 5</b> | <b>Свободно</b> |

**Характеристики и преимущества помещения:**

- 1) Административное 5-ти этажное здание расположено на красной линии по ул. Доваторцев. Удобная транспортная доступность, большой автомобильный трафик. Остановка общественного транспорта в 500 метрах.
- 2) Рядом находятся: ОПТЦ Ставрополь, гипермаркет "Окей", 23 и 24-я школы. Парковка непосредственно перед входом и в 100 метрах большая стоянка на 90 мест.
- 3) Офис занимает весь 3-й этаж здания и состоит из 6-ти помещений 65, 50, 80, 85, 30 и 40 м2. Большие кабинеты можно дополнительно разделить на меньшие. Режим работы круглосуточный, в будущем будет установлен лифт.
- 4) Абсолютно новый, хороший ремонт, на полу плитка, на стенах декоративная штукатурка, пожароустойчивые алюминиевые двери.
- 5) Пожарная сигнализация, кондиционер, интернет, домофон в каждом офисе.
- 6) Санузел общий на этаже, горячая и холодная вода.
- 7) Возможно размещение вывески на здании.
- 8) Отлично подойдет под офис солидной юридической, финансовой, строительной компании с перспективой расширения.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

| Цена                 | 175 000 Р/мес. | Тип аренды |
|----------------------|----------------|------------|
| [Additional details] |                |            |

**175 000 Р/мес.**

6 000 Р за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН; без комиссии

**PRO**

**Агентство Регионального Развития - Ставропольский филиал**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2017 года  
[Ещё 304 объекта](#)

**+7 918 880-94-32**

СМС доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)

**Евгений Белевцев**  
Нет отзывов

**Аренда маленьких офисов**

От 317 рублей за м2.  
Без комиссий и переплат.  
Машинное место. Собственник.  
Звоните!

12:17 27.05.2019

