



консалтинговая группа
ИНВЕСТ ПРОЕКТ

107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
тел./факс: (495) 514-57-38, 510-89-20, 518-81-60
www.cgip.ru; E-mail: 9951785@mail.ru

Дата составления отчета: 16 сентября 2016 г.



«Утверждаю»

Генеральный директор

А.Н. Гурьев

16 сентября 2016 г.

ОТЧЕТ №2016-2343/27/1

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

ЗАКАЗЧИК:

АО «ТУСАРБАНК» в лице конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ИНВЕСТ ПРОЕКТ»

Дата оценки: 01 августа 2016 г.

По договору №2016-2343/27 на проведение оценки от 19 августа 2016 г.

Москва, 2016 г.

О КОМПАНИИ

Консалтинговая группа Инвест Проект работает на рынке консалтинговых услуг с 2002 года.

14 ЛЕТ СОДЕЙСТВИЯ ВАШЕМУ БИЗНЕСУ

МИССИЯ

Формирование устойчиво и динамично развивающегося бизнес - общества путем обеспечения субъектов рынка новыми технологиями и решениями в области оценки бизнеса и консалтинга.

ВИДЕНИЕ

Общественно признанная оценочная компания, обеспечивающая потребителя первоклассными интеллектуальными решениями.

ЦЕЛЬ

Формирование узнаваемости и усиление бренда группы компаний на российском рынке оценочных услуг за счет улучшения качества предоставляемых услуг и усиления профессиональной команды специалистов.

КОМАНДА

Это высококвалифицированные специалисты, оценщики I категории, члены крупнейших СРО. Некоторые оценщики прошли международную и национальную сертификацию, являются преподавателями ведущих Российских ВУЗов, имеют ученые степени.

РЕГИОНЫ ПРИСУТСТВИЯ

Москва, Владимир, Нижний Новгород, Тверь, Тула, Орел, Киров, Воронеж, Краснодар, Ростов-на Дону, Балашиха, Видное, Коломна, Королев, Ногинск, Раменское, Руза, Ступино, Химки, Ставрополь, Барнаул (список не окончательный).

РЕЙТИНГИ И НАГРАДЫ

- Лауреат национальной премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга 2011 г.
- Компания «Инвест Проект» по итогам деятельности за 2014 год занимает 11 место (ТОП 100) в рейтинге делового потенциала оценочных компаний, и 8 место в ранкинге Крупнейших оценочных компаний, работающих на российском рынке оценки по версии Рейтингового Агентства «Эксперт РА».
- По итогам национального конкурса «Профессиональное признание» 2010 и 2013, проводимого Российской гильдией риелторов, компания «Инвест Проект» победила в номинации «Лучшая оценочная компания в сфере недвижимости».
- Компания «Инвест Проект» занимает 8 место (ТОП 50) по итогам 2014-2015 г в рейтинге наиболее стратегичных оценочных компаний России. (Институт Экономических Стратегий РАН).
- Компания «Инвест Проект» по итогам деятельности за 2010 год занимает 15 место (ТОП 100) в рейтинге крупнейших оценочных компаний России по версии журнала «Финанс».
- Компания «Инвест Проект» награждена Золотым сертификатом, подтверждающий наивысший рейтинговый индекс: **A+++1+++1+++(%).** (РА «ЮНИПРАВЭКС» 2009 г.).
- Компания «Инвест Проект» награждена Большой Золотой Медалью, подтверждающий наивысший рейтинговый индекс: **A+++1+++1+++.** (РА «ЮНИПРАВЭКС» 2010 г.).

ЧЛЕНСТВА. ПАРТНЕРСТВА. АККРЕДИТАЦИИ

- Член Ассоциации Российских Банков (АРБ)
- Член Московского банковского союза
- Член НП «Гильдия управляющих и девелоперов»
- Аккредитация при Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)
- Аккредитация при Delta Credit
- Партнер Российского Общества Оценщиков (РОО)
- Аккредитация при Российском Обществе Оценщиков (РОО)
- Сертифицирована на право предоставление услуг по оценке (НП РОО)
- Аккредитация при региональной энергетической комиссии г. Москвы (РЭК г. Москвы)
- Партнер НП «Российская коллегия оценщиков»
- Аккредитация НП «СРО «Сибирский Центр Экспертов Антикризисного Управления»
- Аккредитация НП «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа»
- Аккредитация НП «Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих»

СЕРТИФИКАЦИЯ

В результате проведения аудита Компания «Инвест Проект» подтвердила соответствие внутренней системы менеджмента качества ISO 601:2008

ОФИЦИАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ

Банки: «Сбербанк России (ПАО), «Россельхозбанк» (АО), «Промсвязьбанк» (ПАО), ВТБ 24 (ПАО), «Московский индустриальный банк» (ПАО МИНБ), «Собинбанк» (ОАО), «ВТБ» (ПАО), «Уралсиб» (ПАО), «МДМ-Банк» (ПАО), АКБ «Связь Банк» (ПАО), «Возрождение» (ПАО), КБ «ДельтаКредит» (АО), КБ «Глобэкс» (АО), «Национальный резервный банк» (ОАО), АКБ «Транскапиталбанк» (ПАО), Инвестиционный торговый банк (ПАО), Росбанк (АО), «ФК «Открытие» (ПАО), ОАО «АБ «РОССИЯ» и др.

КОНТАКТЫ

Адрес: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1.

Телефон: +7 (495) 514-57-38, 518-81-60, 510-89-20, 787-98-24.

Web: www.cgjp.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	13
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	16
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	18
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	20
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных	21
6.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
6.3. Анализ местоположения объекта оценки	42
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	57
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	60
8.1. Обзор социально-экономической ситуации в Российской Федерации по итогам первого полугодия 2016 г.	60
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	61
8.3. Обзор рынка объекта оценки	62
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	80
8.5. Анализ ценообразующих факторов	110
8.6. Оценка ликвидности	116
9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	117
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	118
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	120
11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	120
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	120
ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	121
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	224
Методология доходного подхода	224
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	224
ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	225
РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ	257

12.СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	261
13.ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	266
14.СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	267
14.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	267
14.2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА	267
14.3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	267
15.ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	268
Приложение 1. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки	268
Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера.....	274
Приложение 3. Копии документов строительно-технического и юридического характера	324

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

Основные факты и выводы

Наименование	Значение				
Объект оценки	Объектом оценки является право собственности на объекты недвижимого имущества:				
	№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Кадастровый (условный) номер	Адрес
	Земельные участки с расположенными на них зданиями				
	1	Административно – бытовой корпус	4998,1	78:07:0003156:2 041	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н
		Земельный участок	2773	78:07:0003156:4	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н
	2	Здание табачного цеха	5278,6	01:08:0508038:1 04	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина/ул. Первомайская, д.34/д.179
		Земельный участок	3159	01:08:0508038:0 015	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина, 34
	3	Производственное здание, (лит. АА1)	3163,3	63:09:0302051:2 979	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д. 24
		Земельный участок	5468	63:09:0302051:4 619	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н
	Нежилые помещения				
	4	Часть здания	266,1	27317	г. Москва, ул. Сивашская, д. 7
	5	Нежилые помещения	64,7	77:01:0005016:3 358	г. Москва, пр. Комсомольский, д. 14/1, корп. 1
	6	Встроенное нежилое помещение	276,5	34:34:080088:15 02	Волгоградская обл., г. Волгоград, пр. им. В.И. Ленина, 57
	7	Нежилое помещение	294,2	63:09:0301115:4 024	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Баныкина, д. 32А
	8	Нежилое помещение	209,8	61:44:0050518:1 74	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, д. №56
9	Нежилые помещения	113	23:43:0202032:5 78	Краснодар, Западный округ, ул. им. Космонавта Гагарина, д. 248	
10	Нежилое помещение	63,8	22:63:030410:45 05	Алтайский край, г. Барнаул, Балтийская ул., д. 44	
Жилые помещения					
11	Квартира	98,2	90:25:010113:16 8	Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, д. 9а, кв. 23	
12	Квартира	96,9	61:44:0032002:1 46	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина, 15/10, кв. 17	
Земельные участки					
13	Земельный участок	2599	22:63:050312:16 4	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Интернациональная, д. 130	
14	Земельный участок	3930	23:10:0106004:2 86	Краснодарский край, Калининский р-н, ст. Гривенская, ул. Широкая, д. 88	
15	Земельный участок	826	01:04:5509001:0	Республика Адыгея.	

Наименование	Значение				
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="544 315 638 389"></td> <td data-bbox="638 315 874 389"></td> <td data-bbox="874 315 1007 389">212</td> <td data-bbox="1007 315 1471 389">Майкопский р-н., с/т «Ягодка», ул. Апшеронское</td> </tr> </table>			212	Майкопский р-н., с/т «Ягодка», ул. Апшеронское
		212	Майкопский р-н., с/т «Ягодка», ул. Апшеронское		
Заказчик оценки	<p>АО «ТУСАРБАНК» в лице конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» Акционерный коммерческий банк «ТУСАР» (акционерное общество) Адрес местонахождения: Российская Федерация, 109240, г. Москва, ул. Верхняя Радищевская, д. 17/2, стр. 2 ОГРН 1027739482242, дата присвоения 30.10.2002 г. ИНН/КПП 7708000628/775001001</p>				
Вид права на объекты оценки	<p>Право собственности. Правоподтверждающие документы: Свидетельство о государственной регистрации права №01-АА 614418 от 26.08.2014 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея Свидетельство о государственной регистрации права №22АБ 145210 от 20.06.2007 г., выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Алтайскому краю Свидетельство о государственной регистрации права №22АД 708501 от 12.08.2015 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю Свидетельство о государственной регистрации права №34АА 211498 от 26.01.2011 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области Свидетельство о государственной регистрации права №23-АБ 274690 от 18.11.2003 г., выданное Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Краснодарского края Свидетельство о государственной регистрации права №23-АН 038050 от 07.08.2014 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю Свидетельство о государственной регистрации права №01-АА 687290 от 17.06.2015 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея Свидетельство о государственной регистрации права №01-АА 687289 от 17.06.2015 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея Свидетельство о государственной регистрации права №77АЖ 422534 от 19.03.2008 г., выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве • Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы №Б 004899 от 05.12.1997 г., выданное Комитетом по управлению имуществом Москвы Свидетельство о государственной регистрации права №61 АБ 147049 от 20.06.2005 г., выданное Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Ростовской области Свидетельство о государственной регистрации права №61-АИ 659202 от 12.09.2014 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области Свидетельство о государственной регистрации права №78-АВ 350430 от 12.12.2006 г., выданное Главным управлением Федеральной</p>				

Наименование	Значение
	<p>регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области Свидетельство о государственной регистрации права №78-АД 905500 от 03.06.2010 г., выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права №63-АМ 123767 от 09.04.2014 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права №63-АВ 323213 от 21.07.2006 г., выданное Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права №63-АМ 019021 от 09.04.2011 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области</p> <ul style="list-style-type: none"> Свидетельство о государственной регистрации права №90-90/016-90/021/945/2015-3238/2 от 24.03.2016 г., выданное Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым
Субъект права	АО «ТУСАРБАНК»
Оцениваемые права	Право собственности
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	872 998 823,14 (восемьсот семьдесят два миллиона девятьсот девяносто восемь тысяч восемьсот двадцать три) руб. 14 коп.
Дата оценки	01 августа 2016 г.
Дата осмотра	20 августа 2016 г.
Дата составления Отчета	16 сентября 2016 г.
Срок проведения оценки	С 19 августа 2016 г. по 16 сентября 2016 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений
Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Основание для проведения оценки (порядковый номер отчета об оценке)	Договор № 2016-2343/27 на проведение оценки от 19 августа 2016 г.
Курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки:	1 долл. США = 67,0512 руб.
Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб.	557 112 125 (Пятьсот пятьдесят семь миллионов сто двенадцать тысяч сто двадцать пять)

Источник информации: Приложение №1, 2 к договору №2016-2343/27 на проведение оценки от 19 августа 2016 г., данные Заказчика, расчеты Оценщика

Табл. 1.2

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученные различными подходами

№ п/п	Наименование	Общая площадь объекта, кв. м	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб.
1.1	Административно – бытовой корпус, назначение: нежилое, этаж 1-3-4, кадастровый номер: 78:07:0003156:2041	4998,1	78:07:0003156:2041	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н	234 999 170	0,5	223 584 408	0,5	не применялся	229 291 789
1.2	Земельный участок, кадастровый номер: 78:07:0003156:4	2773	78:07:0003156:4	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н	59 982 763	1	не применялся	-	не применялся	59 982 763
2.1	Здание табачного цеха, этажность: 3, кадастровый номер: 01:08:0508038:104	5278,6	01:08:0508038:104	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина/ул. Первомайская, д.34/д.179	96 873 323	0,5	94 462 558	0,5	не применялся	95 667 941
2.2	Земельный участок, кадастровый номер: 01:08:0508038:0015	3159	01:08:0508038:0015	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина, 34	5 815 719	1	не применялся	-	не применялся	5 815 719
3.1.	Производственное здание, (лит. АА1), 3-этажный, кадастровый номер: 63:09:0302051:2979	3163,3	63:09:0302051:2979	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д. 24	29 190 471	0,5	29 786 997	0,5	не применялся	29 488 734
3.2	Земельный участок, кадастровый номер: 63:09:0302051:4619	5468	63:09:0302051:4619	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н	6 282 732	1	не применялся	-	не применялся	6 282 732
4	Часть здания, кадастровый номер: 27317 (реестр ном)	266,1	27317	г. Москва, ул. Сивашская, д. 7	38 364 403	0,5	38 214 274	0,5	не применялся	38 289 339
5	Нежилые помещения,	64,7	77:01:0005016:3	г. Москва, пр.	12 977 833	0,5	12 136 245	0,5	не применялся	12 557 039

№ п/п	Наименование	Общая площадь объекта, кв. м	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб.
	перечень помещений: этаж 1 пом. IX ком.1,2,2а,3,3а,4-6,6а, кадастровый номер: 77:01:0005016:3358		358	Комсомольский, д. 14/1, корп. 1					применялся	
6	Встроенное нежилое помещение, назначение: административное, этаж:1,2, кадастровый номер: 34:34:080088:1502	276,5	34:34:080088:1502	Волгоградская обл., г. Волгоград, пр. им. В.И. Ленина, 57	10 195 118	0,5	9 053 747	0,5	не применялся	9 624 433
7	Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,8,9,10,11,12,13,13а,14,15,16,17,18,19, кадастровый номер: 63:09:0301115:4024	294,2	63:09:0301115:4024	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Баныкина, д. 32А	7 056 312	0,5	7 113 525	0,5	не применялся	7 084 919
8	Нежилое помещение, комнаты на 1 этаже №№ 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 12-15 этажного дома, Литер А, кадастровый номер: 61:44:0050518:174	209,8	61:44:0050518:174	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, д. №56	12 233 296	0,5	9 945 602	0,5	не применялся	11 089 449
9	Нежилые помещения 1-го этажа №№2, 2/1, 2/2, 3, 3/1, 12, 13, 26, 27 здания лит. А, кадастровый номер: 23:43:0202032:578	113	23:43:0202032:578	г. Краснодар, Западный округ, ул. им. Космонавта Гагарина, д. 248	4 064 840	0,5	3 589 599	0,5	не применялся	3 827 220
10	Нежилое помещение (Н7) офиса с входным узлом на 1-м этаже жилого дома Литер А, кадастровый номер: 22:63:030410:4505	63,8	22:63:030410:4505	Алтайский край, г. Барнаул, Балтийская ул., д. 44	2 298 206	0,5	2 184 823	0,5	не применялся	2 241 515
11	Квартира, назначение: жилое, кадастровый номер: 90:25:010113:168	98,2	90:25:010113:168	Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, д. 9а, кв.	10 204 551	1	не применялся	-	не применялся	10 204 551

№ п/п	Наименование	Общая площадь объекта, кв. м	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб.
				23						
12	Квартира, назначение: жилое, этаж: 4, кадастровый номер: 61:44:0032002:146	96,9	61:44:0032002:146	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина, 15/10, кв. 17	5 986 482	1	не применялся	-	не применялся	5 986 482
13	Земельный участок, кадастровый номер: 22:63:050312:164	2599	22:63:050312:164	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Интернациональная, д. 130	28 516 228	1	не применялся	-	не применялся	28 516 228
14	Земельный участок, кадастровый номер: 23:10:0106004:286	3930	23:10:0106004:286	Краснодарский край, Калининский р-н, ст. Гривенская, ул. Широкая, д. 88	1 072 890	1	не применялся	-	не применялся	1 072 890
15	Земельный участок, кадастровый номер: 01:04:5509001:0212	826	01:04:5509001:0212	Республика Адыгея, Майкопский р-н., с/т «Ягодка», ул. Апшеронское	88 382	1	не применялся	-	не применялся	88 382
Итого										557 112 125

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 1.3

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Общая площадь объекта, кв. м	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб.
1.1	Административно – бытовой корпус, назначение: нежилое, этаж 1-3-4, кадастровый номер: 78:07:0003156:2041	4998,1	78:07:0003156:2041	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н	229 291 789
1.2	Земельный участок, кадастровый номер: 78:07:0003156:4	2773	78:07:0003156:4	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н	59 982 763
2.1	Здание табачного цеха, этажность: 3, кадастровый номер: 01:08:0508038:104	5278,6	01:08:0508038:104	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина/ул. Первомайская, д.34/д.179	95 667 941
2.2	Земельный участок, кадастровый номер: 01:08:0508038:0015	3159	01:08:0508038:0015	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина, 34	5 815 719
3.1.	Производственное здание, (лит. АА1), 3-этажный, кадастровый номер: 63:09:0302051:2979	3163,3	63:09:0302051:2979	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д. 24	29 488 734
3.2	Земельный участок, кадастровый номер: 63:09:0302051:4619	5468	63:09:0302051:4619	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н	6 282 732
4	Часть здания, кадастровый номер: 27317 (реестр ном)	266,1	27317	г. Москва, ул. Сивашская, д. 7	38 289 339
5	Нежилые помещения, перечень помещений: этаж 1 пом. IX ком.1,2,2а,3,3а,4-6,6а, кадастровый номер: 77:01:0005016:3358	64,7	77:01:0005016:3358	г. Москва, пр. Комсомольский, д. 14/1, корп. 1	12 557 039
6	Встроенное нежилое помещение, назначение: административное, этаж:1,2, кадастровый номер: 34:34:080088:1502	276,5	34:34:080088:1502	Волгоградская обл., г. Волгоград, пр. им. В.И. Ленина, 57	9 624 433
7	Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,8,9,10,11,12,13,13а,14,15,16,17,18,19, кадастровый номер: 63:09:0301115:4024	294,2	63:09:0301115:4024	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Баныкина, д. 32А	7 084 919
8	Нежилое помещение, комнаты на 1 этаже №№ 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 12-15 этажного дома, Литер А, кадастровый номер: 61:44:0050518:174	209,8	61:44:0050518:174	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, д. №56	11 089 449
9	Нежилые помещения 1-го этажа №№2, 2/1, 2/2, 3, 3/1, 12, 13, 26, 27 здания лит. А, кадастровый номер: 23:43:0202032:578	113	23:43:0202032:578	г. Краснодар, Западный округ, ул. им. Космонавта Гагарина, д. 248	3 827 220
10	Нежилое помещение (Н7) офиса с входным узлом на 1-м этаже жилого дома Литер А, кадастровый номер: 22:63:030410:4505	63,8	22:63:030410:4505	Алтайский край, г. Барнаул, Балтийская ул., д. 44	2 241 515

№ п/п	Наименование	Общая площадь объекта, кв. м	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб.
11	Квартира, назначение: жилое, кадастровый номер: 90:25:010113:168	98,2	90:25:010113:168	Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, д. 9а, кв. 23	10 204 551
12	Квартира, назначение: жилое, этаж: 4, кадастровый номер: 61:44:0032002:146	96,9	61:44:0032002:146	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина, 15/10, кв. 17	5 986 482
13	Земельный участок, кадастровый номер: 22:63:050312:164	2599	22:63:050312:164	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Интернациональная, д. 130	28 516 228
14	Земельный участок, кадастровый номер: 23:10:0106004:286	3930	23:10:0106004:286	Краснодарский край, Калининский р-н, ст. Гривенская, ул. Широкая, д. 88	1 072 890
15	Земельный участок, кадастровый номер: 01:04:5509001:0212	826	01:04:5509001:0212	Республика Адыгея, Майкопский р-н., с/т «Ягодка», ул. Апшеронское	88 382
Итого					557 112 125

Источник информации: расчеты Оценщика

Особые условия:

- Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
- Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами.

Генеральный директор,

Гурьев А.Н.

.....

Дипломированный оценщик,

Бондарев С.В.

член некоммерческого партнёрства (Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации Специалистов-Оценщиков).

Номер по реестру 1745 от 01.02.2008 г.




16 сентября 2016 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2.1

Задание на оценку

Наименование	Значение				
Объект оценки	Объектом оценки является право собственности на объекты недвижимого имущества:				
	№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Кадастровый (условный) номер	Адрес
	Земельные участки с расположенными на них зданиями				
	1	Административно – бытовой корпус	4998,1	78:07:0003156:204 1	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н
		Земельный участок	2773	78:07:0003156:4	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н
	2	Здание табачного цеха	5278,6	01:08:0508038:104	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина/ул. Первомайская, д.34/д.179
		Земельный участок	3159	01:08:0508038:001 5	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина, 34
	3	Производственное здание, (лит. АА1)	3163,3	63:09:0302051:297 9	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д. 24
		Земельный участок	5468	63:09:0302051:461 9	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н
	Нежилые помещения				
	4	Часть здания	266,1	27317	г. Москва, ул. Сивашская, д. 7
	5	Нежилые помещения	64,7	77:01:0005016:335 8	г. Москва, пр. Комсомольский, д. 14/1, корп. 1
	6	Встроенное нежилое помещение	276,5	34:34:080088:1502	Волгоградская обл., г. Волгоград, пр. им. В.И. Ленина, 57
	7	Нежилое помещение	294,2	63:09:0301115:402 4	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Банькина, д. 32А
	8	Нежилое помещение	209,8	61:44:0050518:174	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, д. №56
9	Нежилые помещения	113	23:43:0202032:578	Краснодар, Западный округ, ул. им. Космонавта Гагарина, д. 248	
10	Нежилое помещение	63,8	22:63:030410:4505	Алтайский край, г. Барнаул, Балтийская ул., д. 44	
Жилые помещения					
11	Квартира	98,2	90:25:010113:168	Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, д. 9а, кв. 23	
12	Квартира	96,9	61:44:0032002:146	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина, 15/10, кв. 17	
Земельные участки					
13	Земельный участок	2599	22:63:050312:164	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Интернациональная, д. 130	
14	Земельный участок	3930	23:10:0106004:286	Краснодарский край, Калининский р-н, ст. Гривенская, ул. Широкая, д. 88	
15	Земельный участок	826	01:04:5509001:0212	Республика Адыгея, Майкопский р-н., с/т «Ягодка», ул. Апшеронское	
Имущественные права на объект оценки	Право собственности на объекты оценки принадлежит АО «ТУСАРБАНК»				

Наименование	Значение
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	01 августа 2016 г.
Срок проведения оценки	«19» августа 2016 года – «16» сентября 2016 года
Допущения и ограничения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. 2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта. 3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете. 4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете. 5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. 6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. 7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. 8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. 9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов. 11. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за

Наименование	Значение
	<p>исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.</p> <p>12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.</p> <p>Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.</p>
Дополнительные условия	<p>1.Оценщик производит осмотр объекта оценки;</p> <p>2.Без указания границ интервала оценки (См. раздел 8 пункт 30 ФСОН⁷)</p>

Источник информации: Приложение №1, 2 к договору №2016-2343/27 на проведение оценки от 19 августа 2016 г., данные Заказчика, расчеты Оценщика

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл. 3.1

Сведения о Заказчике и об Оценщике

Наименование	Значение
Сведения о Заказчике	<p>АО «ТУСАРБАНК» в лице конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» Акционерный коммерческий банк «ТУСАР» (акционерное общество) Адрес местонахождения: Российская Федерация, 109240, г. Москва, ул. Верхняя Радищевская, д. 17/2, стр. 2 ОГРН 1027739482242, дата присвоения 30.10.2002 г. ИНН/КПП 7708000628/775001001</p>
Сведения об Исполнителе	<p>ООО «ИНВЕСТ ПРОЕКТ» Организационно правовая форма: общество с ограниченной ответственностью; Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»; Адрес местоположения: 107497, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1; ИНН: 5031064998; КПП 503101001; ОГРН 1055005937953 от 15.12.2005 г. Р/с: 40702800503600141031; К/с: 30101810900000000181 в Ногинском филиале банка «Возрождение», ОАО г. Ногинск; БИК: 044525181; Сведения о страховании гражданской ответственности: Наименование страховой компании ОАО «Национальная страховая компания Татарстан», страховой полис № 0603 002839, серия ПООЦ, Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей, срок действия договора страхования – с 02 октября 2015 г. по 01 октября 2016 г. Контактный телефон юридического лица: тел: +7(495)787-98-24</p>
Сведения об Оценщике	<p>БОНДАРЕВ СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ Диплом о профессиональной переподготовке ПП-711003, регистрационный номер 190, 25.06.2005 г., Московский государственный строительный университет, по программе оценка стоимости предприятия (бизнеса) Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнёрства (саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков). Номер по реестру 1745 от 01.02.2008 г. ОАО «Национальная страховая компания Татарстан», страховой полис № 0603002454 от 09.09.2015г., срок действия договора страхования – с 3 октября 2015 г. по 2 октября 2016 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Стаж работы в оценочной деятельности: 10 лет с 2005 г. Контактная информация оценщика: e-mail: info@cgip.ru; тел: +7(495)787-98-24, адрес местоположения: г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1</p> <p>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор: Организационно правовая форма: общество с ограниченной ответственностью; Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»;</p>

Наименование	Значение
	<p>Адрес местоположения: 107497, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1; ИНН: 5031064998; КПП 503101001; ОГРН 1055005937953 от 15.12.2005 г. Р/с: 40702800503600141031; К/с: 30101810900000000181 в Ногинском филиале банка «Возрождение», ОАО г. Ногинск; БИК: 044525181 Контактный телефон юридического лица: тел: +7(495)787-98-24</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались</p>

Источник: Договор на проведение оценки №2016-2343/27 на проведение оценки от 19 августа 2016 г.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты, и повлиять на рыночную ситуацию и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

13. Оценка произведена в предположении отсутствия обременений и ограничений объекта оценки.
14. При банкротстве имущество организации реализуется без учета НДС. Таким образом, все расчеты произведены без учета НДС.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также Стандарты и правила Некоммерческого партнерства Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации Специалистов-Оценщиков:

- Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).
- Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции от 21.07.2014 г.
- Обоснование использование стандартов оценки – ст.11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции от 21.07.2014 г.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328);
- Стандарты и правила Некоммерческого партнерства Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации Специалистов-Оценщиков.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹

6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика, и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

В период проведения осмотра Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр конструктивных элементов, внутренних помещений и элементов их интерьера.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 3 к Отчету):

Табл. 6.1

Перечень документов, предоставленных Заказчиком оценки

№ п/п	Наименование
1	Свидетельство о государственной регистрации права №01-АА 614418 от 26.08.2014 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея
2	Свидетельство о государственной регистрации права №22АБ 145210 от 20.06.2007 г., выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Алтайскому краю
3	Свидетельство о государственной регистрации права №22АД 708501 от 12.08.2015 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю
4	Свидетельство о государственной регистрации права №34АА 211498 от 26.01.2011 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области
5	Свидетельство о государственной регистрации права №23-АБ 274690 от 18.11.2003 г., выданное Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Краснодарского края
6	Свидетельство о государственной регистрации права №23-АН 038050 от 07.08.2014 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
7	Свидетельство о государственной регистрации права №01-АА 687290 от 17.06.2015 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея
8	Свидетельство о государственной регистрации права №01-АА 687289 от 17.06.2015 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея
9	Свидетельство о государственной регистрации права №77АЖ 422534 от 19.03.2008 г., выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве
10	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы №Б 004899 от 05.12.1997 г., выданное Комитетом по управлению имуществом Москвы
11	Свидетельство о государственной регистрации права №61 АБ 147049 от 20.06.2005 г., выданное Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Ростовской области

¹ Описание выполнено на основании информации, предоставленной заказчиком оценки (см. Приложение № 3 к Отчету).

№ п/п	Наименование
12	Свидетельство о государственной регистрации права №61-АИ 659202 от 12.09.2014 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области
13	Свидетельство о государственной регистрации права №78-АВ 350430 от 12.12.2006 г., выданное Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области
14	Свидетельство о государственной регистрации права №78-АД 905500 от 03.06.2010 г., выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области
15	Свидетельство о государственной регистрации права №63-АМ 123767 от 09.04.2014 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
16	Свидетельство о государственной регистрации права №63-АВ 323213 от 21.07.2006 г., выданное Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области
17	Свидетельство о государственной регистрации права №63-АМ 019021 от 09.04.2011 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
18	Свидетельство о государственной регистрации права №90-90/016-90/021/945/2015-3238/2 от 24.03.2016 г., выданное Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым
19	Выписка из ЕГРП №90-13109626 от 14.12.2015 г.
20	Выписка из ЕГРП №90-13110592 от 14.12.2015 г.
21	Выписка из ЕГРП №90-13110457 от 14.12.2015 г.
22	Выписка из ЕГРП №90-13110289 от 14.12.2015 г.
23	Выписка из ЕГРП №90-13110636 от 14.12.2015 г.
24	Выписка из ЕГРП №90-12819999 от 14.12.2015 г.
25	Выписка из ЕГРП №90-13110696 от 14.12.2015 г.
26	Выписка из ЕГРП №90-13110360 от 14.12.2015 г.
27	Выписка из ЕГРП №90-13109419 от 14.12.2015 г.
28	Выписка из ЕГРП №90-13110725 от 14.12.2015 г.
29	Выписка из ЕГРП №90-13110180 от 14.12.2015 г.
30	Выписка из ЕГРП №90-13110217 от 14.12.2015 г.
31	Выписка из ЕГРП №90-13901956 от 15.01.2016 г.
32	Выписка из ЕГРП №90-13110507 от 14.12.2015 г.
33	Выписка из ЕГРП №90-13109507 от 14.12.2015 г.
34	Выписка из ЕГРП №90-13110136 от 14.12.2015 г.
35	Выписка из ЕГРП №90-13109993 от 14.12.2015 г.
36	Постановление судебного пристава-исполнителя о передаче нереализованного имущества должника взыскателю от 14.10.2013 г.
37	Акт передачи нереализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга

Источник: данные Заказчика

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

6.2. Описание объекта оценки

В рамках настоящего исследования Объектом оценки является право собственности на объекты недвижимого имущества:

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Кадастровый (условный) номер	Адрес
Земельные участки с расположенными на них зданиями				
1	Административно – бытовой корпус	4998,1	78:07:0003156:2041	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н
	Земельный участок	2773	78:07:0003156:4	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н
2	Здание табачного цеха	5278,6	01:08:0508038:104	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина/ул. Первомайская, д.34/д.179
	Земельный участок	3159	01:08:0508038:0015	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина, 34
3	Производственное здание, (лит. АА1)	3163,3	63:09:0302051:2979	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д. 24
	Земельный участок	5468	63:09:0302051:4619	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н
Нежилые помещения				
4	Часть здания	266,1	27317	г. Москва, ул. Сивашская, д. 7
5	Нежилые помещения	64,7	77:01:0005016:3358	г. Москва, пр. Комсомольский, д. 14/1, корп. 1
6	Встроенное нежилое помещение	276,5	34:34:080088:1502	Волгоградская обл., г. Волгоград, пр. им. В.И. Ленина, 57
7	Нежилое помещение	294,2	63:09:0301115:4024	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Баныкина, д. 32А
8	Нежилое помещение	209,8	61:44:0050518:174	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, д. №56
9	Нежилые помещения	113	23:43:0202032:578	Краснодар, Западный округ, ул. им. Космонавта Гагарина, д. 248
10	Нежилое помещение	63,8	22:63:030410:4505	Алтайский край, г. Барнаул, Балтийская ул., д. 44
Жилые помещения				
11	Квартира	98,2	90:25:010113:168	Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, д. 9а, кв. 23
12	Квартира	96,9	61:44:0032002:146	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина, 15/10, кв. 17
Земельные участки				
13	Земельный участок	2599	22:63:050312:164	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Интернациональная, д. 130
14	Земельный участок	3930	23:10:0106004:286	Краснодарский край, Калининский р-н, ст. Гривенская, ул. Широкая, д. 88
15	Земельный участок	826	01:04:5509001:0212	Республика Адыгея, Майкопский р-н., с/т «Ягодка», ул. Апшеронское

Табл. 6.2

Правовое и техническое описание помещений

№ п/п	Объекты недвижимости	Площадь, кв. м	Адрес	Литера	Кадастровый (или условный) номер	Вид права	Правообладатель	Существующие ограничения (обременения)	Назначение
Здания									
1	Административно – бытовой корпус	4998,1	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н	Н	78:07:0003156:2041	Собственность	АКБ "ТУСАР" (ЗАО)	не зарегистрированы	Нежилое
2	Здание табачного цеха	5278,6	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина/ул. Первомайская, д.34/д.179		01:08:0508038:104	Собственность	АКБ "ТУСАР" (АО)	не зарегистрированы	Нежилое
3	Производственное здание	3163,3	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д. 24	АА1	63:09:0302051:2979	Собственность	АКБ "ТУСАР" (ЗАО)	не зарегистрированы	Производственное
Нежилые помещения									
4	Часть здания	266,1	г. Москва, ул. Сивашская, д. 7		27317	Собственность	АКБ "ТУСАР" (ЗАО)		Нежилое
5	Нежилые помещения, перечень помещений: этаж 1 пом. IX ком.1,2,2а,3,3а,4-6,6а	64,7	г. Москва, пр. Комсомольский, д. 14/1, корп. 1		77:01:0005016:3358	Собственность	АКБ "ТУСАР" (ЗАО)	не зарегистрированы	Нежилое
6	Встроенное нежилое помещение, назначение: административное, этаж:1,2	276,5	Волгоградская обл., г. Волгоград, пр. им. В.И. Ленина, 57		34:34:080088:1502	Собственность	АКБ "ТУСАР" (ЗАО)	не зарегистрированы	Административное
7	Нежилое помещение, 1 этаж, комнаты №№1,2,8,9,10,11,12,13,13а,14,15,16,17,18,19	294,2	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Баныкина, д. 32А	А	63:09:0301115:4024	Собственность	АКБ "ТУСАР" (ЗАО)	не зарегистрированы	Нежилое
8	Нежилое помещение, комнаты на 1 этаже №№ 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 12-15 этажного дома	209,8	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, д. №56	А	61:44:0050518:174	Собственность	АКБ "ТУСАР" (ЗАО)	не зарегистрированы	Нежилое
9	Нежилые помещения 1-го этажа №№2, 2/1, 2/2, 3, 3/1, 12, 13, 26, 27	113	г. Краснодар, Западный округ, ул. им. Космонавта Гагарина, д. 248	А	23:43:0202032:578	Собственность	АКБ "ТУСАР" (ЗАО)	не зарегистрированы	Нежилое
10	Нежилое помещение (Н7) офиса с входным узлом	63,8	Алтайский край, г. Барнаул, Балтийская ул.,	А	22:63:030410:4505	Собственность	АКБ "ТУСАР" (ЗАО)	не зарегистрированы	Нежилое

№ п/п	Объекты недвижимости	Площадь, кв. м	Адрес	Литера	Кадастровый (или условный) номер	Вид права	Правообладатель	Существующие ограничения (обременения)	Назначение
	на 1-м этаже жилого дома		д. 44						
Квартиры									
11	Квартира	98,2	Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, д. 9а, кв. 23		90:25:010113:168	Собственность	АКБ "ТУСАР" (ЗАО)	не зарегистрированы	Жилое
12	Квартира	96,9	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина, 15/10, кв. 17		61:44:0032002:146	Собственность	АКБ "ТУСАР" (ЗАО)	не зарегистрированы	Жилое

Источник: визуальный осмотр, данные технической документации

Табл. 6.1

Описание земельных участков

Показатели	Характеристики					
Адрес	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина, 34	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Интернациональная, д. 130	Краснодарский край, Калининский р-н, ст. Гривенская, ул. Широкая, д. 88	Республика Адыгея, Майкопский р-н., с/т «Ягодка», ул. Апшеронское
Кадастровый номер	78:07:0003156:4	01:08:0508038:0015	63:09:0302051:4619	22:63:050312:164	23:10:0106004:286	01:04:5509001:0212
Кадастровая стоимость, руб.	29 872 613,91	9 661 264,47	9 212 267,68	27 881 422,25	197 796,90	24 788,26
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	10 772,67	3 058,33	1 684,76	10 727,75	50,33	30,01
Кадастровая стоимость, руб./сотка	1 077 267,00	305 833,00	168 476,00	1 072 775,00	5 033,00	3 001,00
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Субъект права	АКБ "ТУСАР" (ЗАО)	АКБ "ТУСАР" (АО)	АКБ "ТУСАР" (ЗАО)	АКБ "ТУСАР" (АО)	АКБ "ТУСАР" (ЗАО)	АКБ "ТУСАР" (ЗАО)
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права №78-АД 905500 от 03.06.2010 г., выданное Управлением	Свидетельство о государственной регистрации права №01-АА 687290 от 17.06.2015 г., выданное Управлением	Свидетельство о государственной регистрации права №63-АМ 123767 от 09.04.2014 г., выданное Управлением	Свидетельство о государственной регистрации права №22АД 708501 от 12.08.2015 г., выданное Управлением	Свидетельство о государственной регистрации права №23-АН 038050 от 07.08.2014 г., выданное Управлением Федеральной службы	Свидетельство о государственной регистрации права №01-АА 614418 от 26.08.2014 г., выданное Управлением

Показатели	Характеристики					
	Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области	Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея	Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области	Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю	государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю	Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея
Категория земель	земли населенных пунктов	земли поселений	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование участка (согласно Свидетельству о регистрации права)	для размещения административно-управленческих и общественных объектов	под производственными зданиями	под строительно-монтажный трест	многоквартирные дома, многоэтажные наземные, подземные, полуподземные, встроенные в объекты другого назначения гаражи-стоянки	для ведения личного подсобного хозяйства	сельскохозяйственного назначения садоводство
Площадь участка, кв. м	2773	3159	5 468,00	2599	3930	826
Площадь участка, соток	27,73	31,59	54,68	25,99	39,30	8,26
Ограничения (обременения) права	Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга; охранный зона канализационных сетей площадью 749 кв. м; охранный зона кабельных линий электропередачи площадью 65 кв. м; охранный зона линий и сооружений связи площадью 78 кв. м; право прохода и проезда площадью 109 кв. м; право прохода и проезда площадью 103 кв. м	не зарегистрированы	не зарегистрированы	ипотека	не зарегистрированы	не зарегистрированы

Источник: информация, предоставленная Заказчиком

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа копий правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на оцениваемые объекты и устных данных Заказчика.

На основании полученных данных в последующих расчетах Оценщик исходил из следующих допущений: права на оцениваемый объект зарегистрированы в установленном порядке.

Фотографии объектов оценки

1. Административно – бытовой корпус, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н



Рис. 6.1 Внешний вид объекта оценки



Рис. 6.2 Внешний вид объекта оценки



Рис. 6.3 Помещения первого этажа



Рис. 6.4 Помещения первого этажа



Рис. 6.5 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.6 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.7 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.8 Внутренняя отделка помещений

2. Здание табачного цеха, расположенное по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина/ул. Первомайская, д.34/д.179



Рис. 6.9 Внешний вид объекта оценки



Рис. 6.10 Внешний вид объекта оценки со двора



Рис. 6.11 Помещения первого этажа



Рис. 6.12 Помещения первого этажа



Рис. 6.13 Помещения второго этажа



Рис. 6.14 Помещения второго этажа



Рис. 6.15 Помещения третьего этажа



Рис. 6.16 Помещения пристройки

3. Производственное здание, расположенное по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д. 24



Рис. 6.17 Внешний вид здания



Рис. 6.18 Внешний вид здания



Рис. 6.19 Производственные помещения



Рис. 6.20 Производственные помещения



Рис. 6.21 Производственные помещения



Рис. 6.22 Офисные помещения



Рис. 6.23 Офисные помещения



Рис. 6.24 Офисные помещения

4. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сивашская, д. 7



Рис. 6.25 Внешний вид помещения

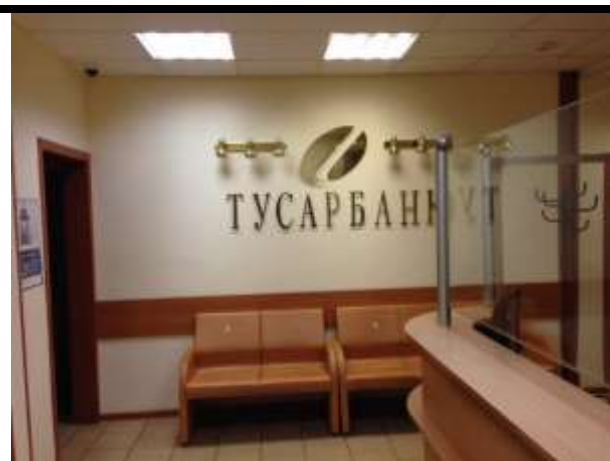


Рис. 6.26 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.27 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.28 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.29 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.30 Внутренняя отделка помещений

5. Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, пр. Комсомольский, д. 14/1, корп. 1



Рис. 6.31 Внешний вид здания



Рис. 6.32 Внешний вид помещений



Рис. 6.33 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.34 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.35 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.36 Внутренняя отделка помещений

6. Нежилые помещения, расположенные по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, пр. им. В.И. Ленина, 57



Рис. 6.37 Внешний вид помещений



Рис. 6.38 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.39 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.40 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.41 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.42 Внутренняя отделка помещений

7. Нежилые помещения, расположенные по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Баныкина, д. 32А



Рис. 6.43 Внешний вид здания



Рис. 6.44 Внешний вид помещений



Рис. 6.45 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.46 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.47 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.48 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.49 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.50 Внутренняя отделка помещений

8. Нежилые помещения, расположенные по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, д. №56



Рис. 6.51 Внешний вид здания



Рис. 6.52 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.53 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.54 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.55 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.56 Внутренняя отделка помещений

9. Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Краснодар, Западный округ, ул. им. Космонавта Гагарина, д. 248



Рис. 6.57 Внешний вид здания



Рис. 6.58 Внешний вид здания



Рис. 6.59 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.60 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.61 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.62 Внутренняя отделка помещений

10. Нежилое помещение, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Балтийская ул., д. 44



Рис. 6.63 Внешний вид здания



Рис. 6.64



Рис. 6.65 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.66 Внутренняя отделка помещений

11. Квартира, расположенная по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, д. 9а, кв. 23



Рис. 6.67 Внешний вид здания



Рис. 6.68 Внешний вид здания



Рис. 6.69 Лестничный пролет

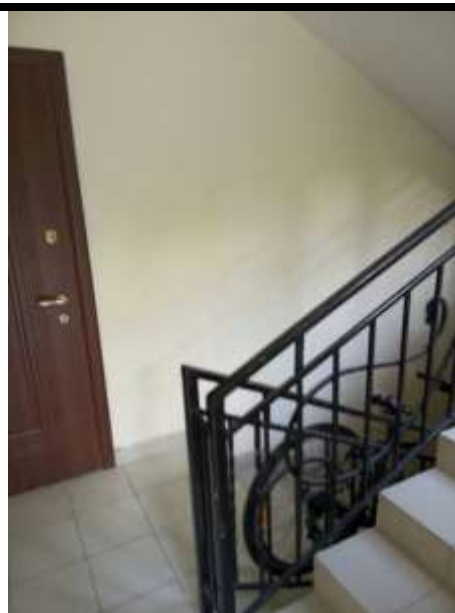


Рис. 6.70 Лестничная площадка

12. Квартира, расположенная по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина, 15/10, кв. 17



Рис. 6.71 Входная дверь в квартиру

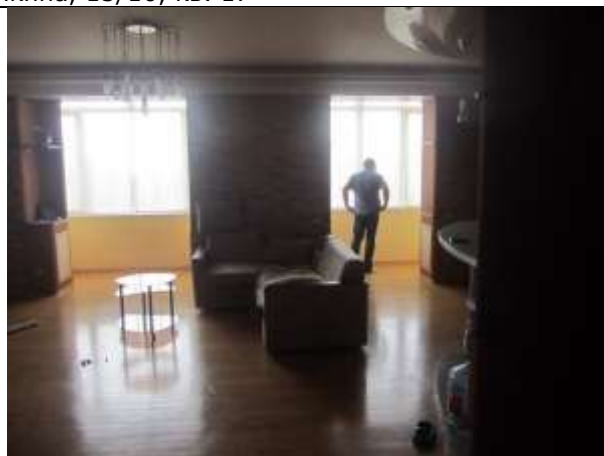


Рис. 6.72 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.73 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.74 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.75 Внутренняя отделка помещений



Рис. 6.76 Внутренняя отделка помещений

13. Земельный участок, расположенный по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Интернациональная, д. 130



Рис. 6.77 Земельный участок



Рис. 6.78 Земельный участок



Рис. 6.79 Земельный участок



Рис. 6.80 Земельный участок

14. Земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, Калининский р-н, ст. Гривенская, ул. Широкая, д. 88



Рис. 6.81 Земельный участок



Рис. 6.82 Земельный участок



Рис. 6.83 Земельный участок



Рис. 6.84 Земельный участок

15. Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Адыгея, Майкопский р-н., с/т «Ягодка», ул. Апшеронское



Рис. 6.85 Земельный участок



Рис. 6.86 Земельный участок

Источник информации: осмотр Оценщика

При проведении оценки в рыночной стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также техническое состояние объекта оценки.

Вывод: Объекты оценки находятся в различных регионах России, в городах: Москва, Санкт-Петербург, Майкоп, Тольятти, Волгоград, Ростов на Дону, Краснодар, Барнаул, Ялта.

6.3. Анализ местоположения объекта оценки

Место расположения объекта недвижимости играет важнейшую роль. Для жилых зданий приоритеты следующие: хорошая экологическая обстановка, наличие природных островков, отсутствие пыли, промышленного шума, а также удобные подъездные пути. Для офисной, деловой недвижимости, торгово-развлекательных объектов, безусловно, важно располагаться в деловой части города, где сосредоточены банки, офисы, крупные жилые массивы. Для производственно-складской недвижимости большое влияние на стоимость оказывает близость транспортных автомагистралей и наличие удобных подъездных путей.

Табл. 6.3

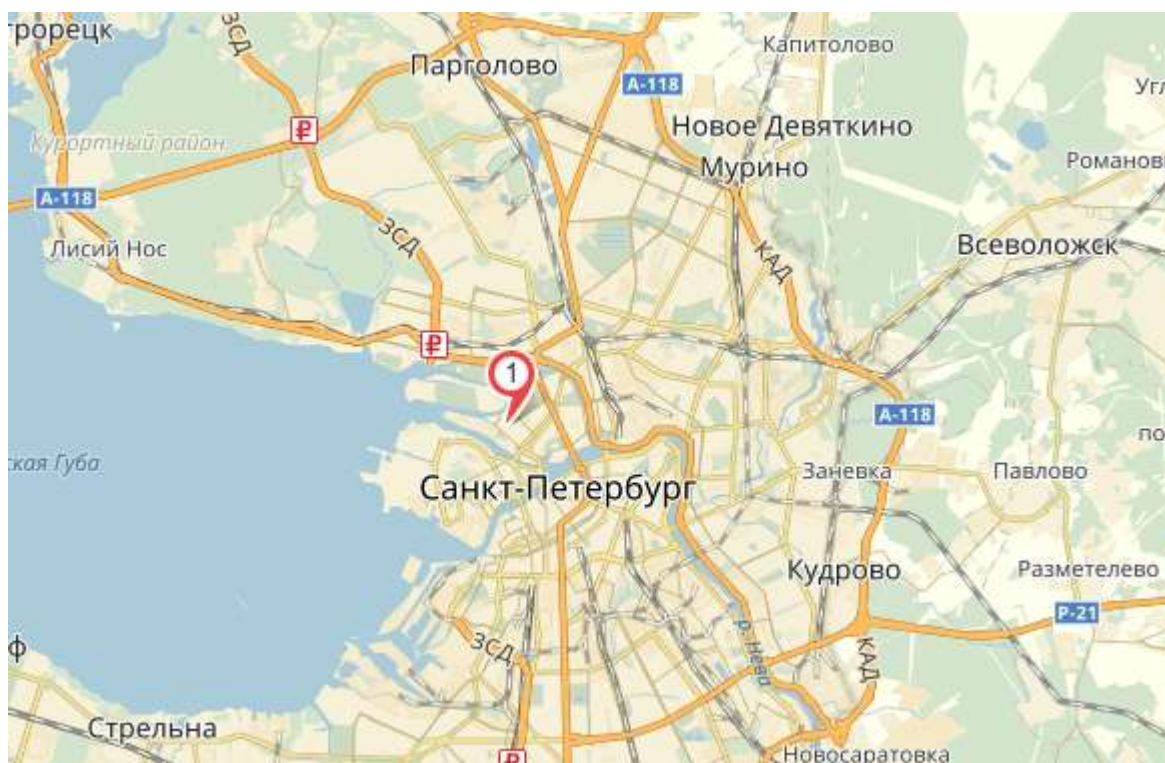
В рассматриваемом Отчете объектом оценки является право собственности на недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование, характеристика, адрес объекта	Площадь, кв. м	Адрес
Земельные участки с расположенными на них зданиями			
1	Административно – бытовой корпус, назначение: нежилое, этаж 1-3-4	4998,1	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно - управленческих и общественных объектов	2773	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н
2	Здание табачного цеха, этажность: 3	5278,6	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина/ул. Первомайская, д.34/д.179
	Земельный участок под производственными помещениями, категория земель: земли поселений – под производственными помещениями	3159	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина, 34
3	Производственное здание, (лит. АА1), 3-этажный	3163,3	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д. 24
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительно-монтажный трест	5468	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н
Нежилые помещения			
4	Часть здания	266,1	г. Москва, ул. Сивашская, д. 7
5	Нежилые помещения, перечень помещений: этаж 1 пом. IX ком.1,2,2а,3,3а,4-6,6а	64,7	г. Москва, пр. Комсомольский, д. 14/1, корп. 1
6	Встроенное нежилое помещение, назначение: административное, этаж:1,2	276,5	Волгоградская обл., г. Волгоград, пр. им. В.И. Ленина, 57

№ п/п	Наименование, характеристика, адрес объекта	Площадь, кв. м	Адрес
7	Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,8,9,10,11,12,13,13а,14,15,16,17,18,19	294,2	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Баныкина, д. 32А
8	Нежилое помещение, комнаты на 1 этаже №№ 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 12-15 этажного дома, Литер А	209,8	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, д. №56
9	Нежилые помещения 1- го этажа №№2, 2/1, 2/2, 3, 3/1, 12, 13, 26, 27 здания лит. А	113	г. Краснодар, Западный округ, ул. им. Космонавта Гагарина, д. 248
10	Нежилое помещение (Н7) офиса с входным узлом на 1- м этаже жилого дома Литер А	63,8	Алтайский край, г. Барнаул, Балтийская ул., д. 44
Жилые помещения			
11	Квартира, назначение: жилое	98,2	Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, д. 9а, кв. 23
12	Квартира, назначение: жилое, этаж: 4	96,9	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина, 15/10, кв. 17
Земельные участки			
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроеными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду; многоэтажные наземные, подземные, полуподземные, встроенные в объекты другого назначения гаражи-стоянки для хранения легкового автотранспорта вместимостью не более 300 машино-мест	2599	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Интернациональная, д. 130
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для ведения личного подсобного хозяйства	3930	Краснодарский край, Калининский р-н, ст. Гривенская, ул. Широкая, д. 88
15	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения садоводство, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения – из земель сельскохозяйственного назначения садоводство	826	Республика Адыгея, Майкопский р-н., с/т «Ягодка», ул. Апшеронское

Рис. 6.87

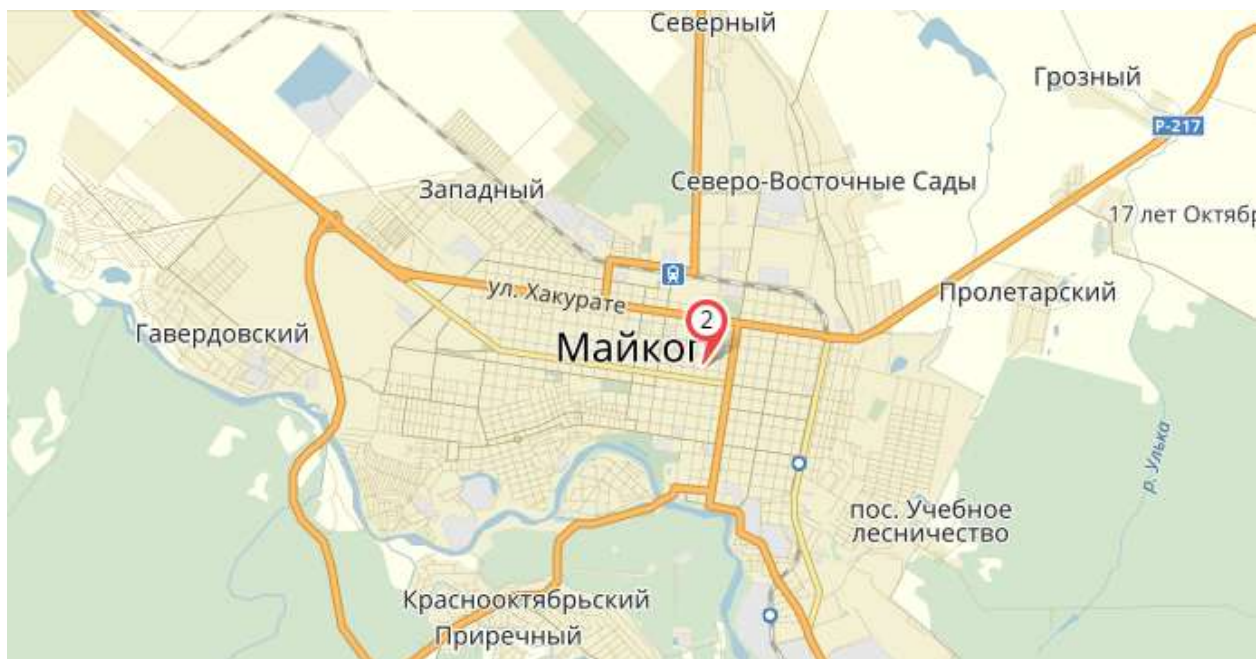
Расположение объектов оценки на карте г. Санкт-Петербурга



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 6.88

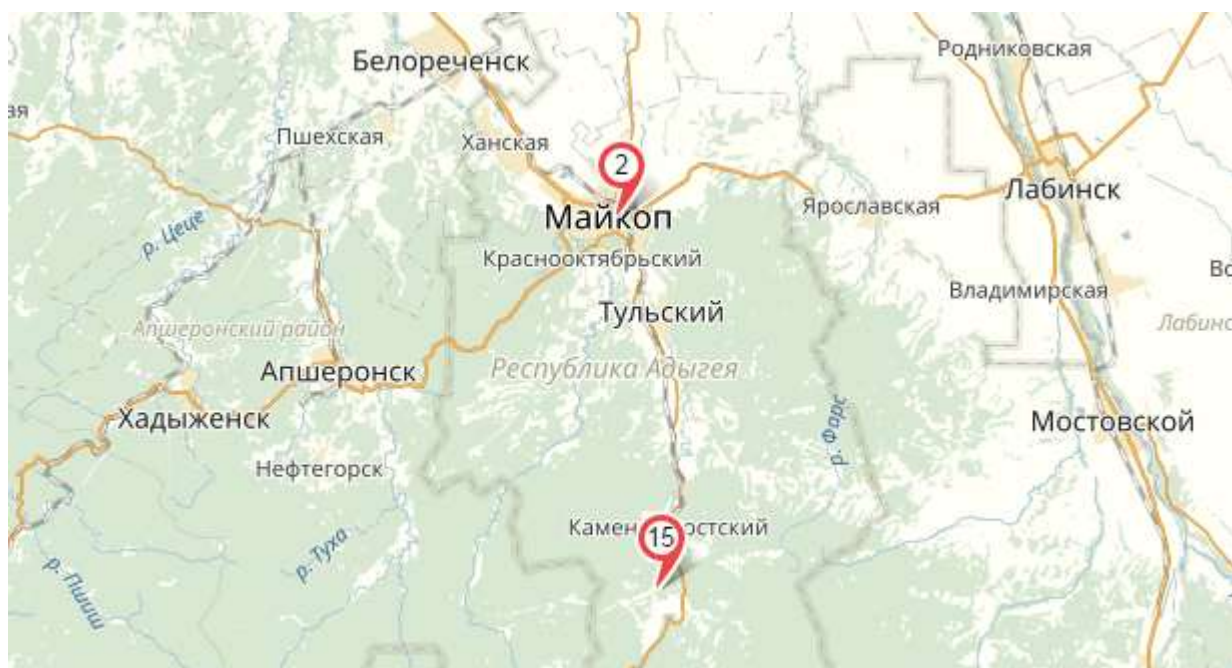
Расположение объектов оценки на карте г. Майкоп



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 6.1

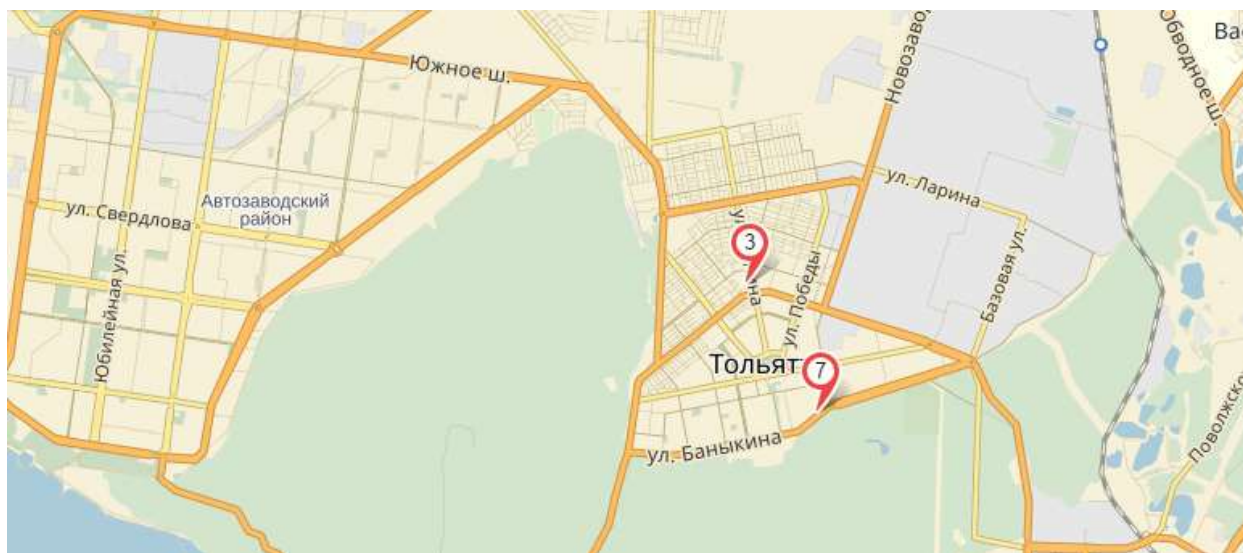
Расположение объектов оценки на карте Майкопского района



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

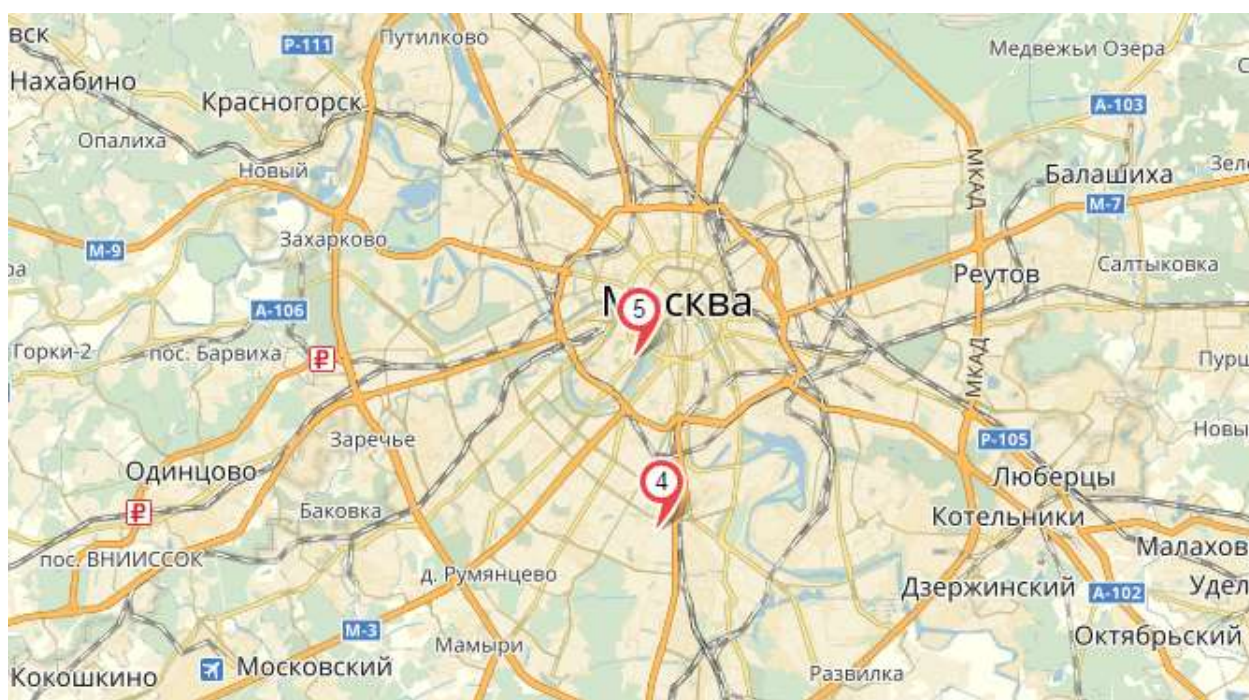
Рис. 6.2

Расположение объектов оценки на карте г. Тольятти Самарской области



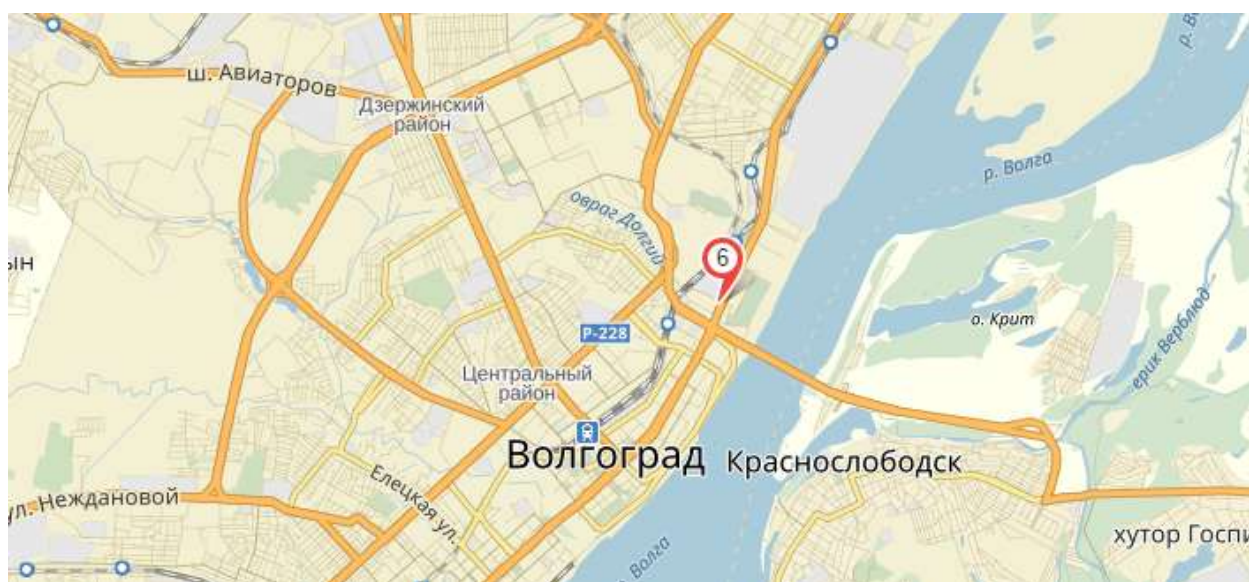
Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 6.3

Расположение объектов оценки на карте г. Москвы

Источник: <https://maps.yandex.ru/>

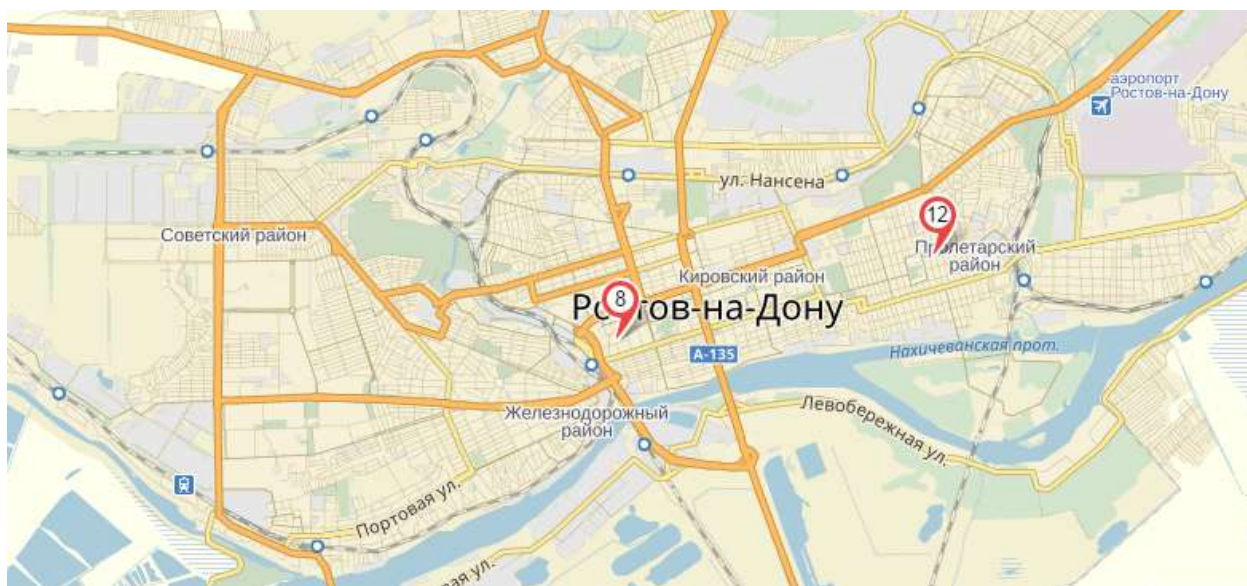
Рис. 6.4

Расположение объектов оценки на карте г. Волгограда

Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 6.5

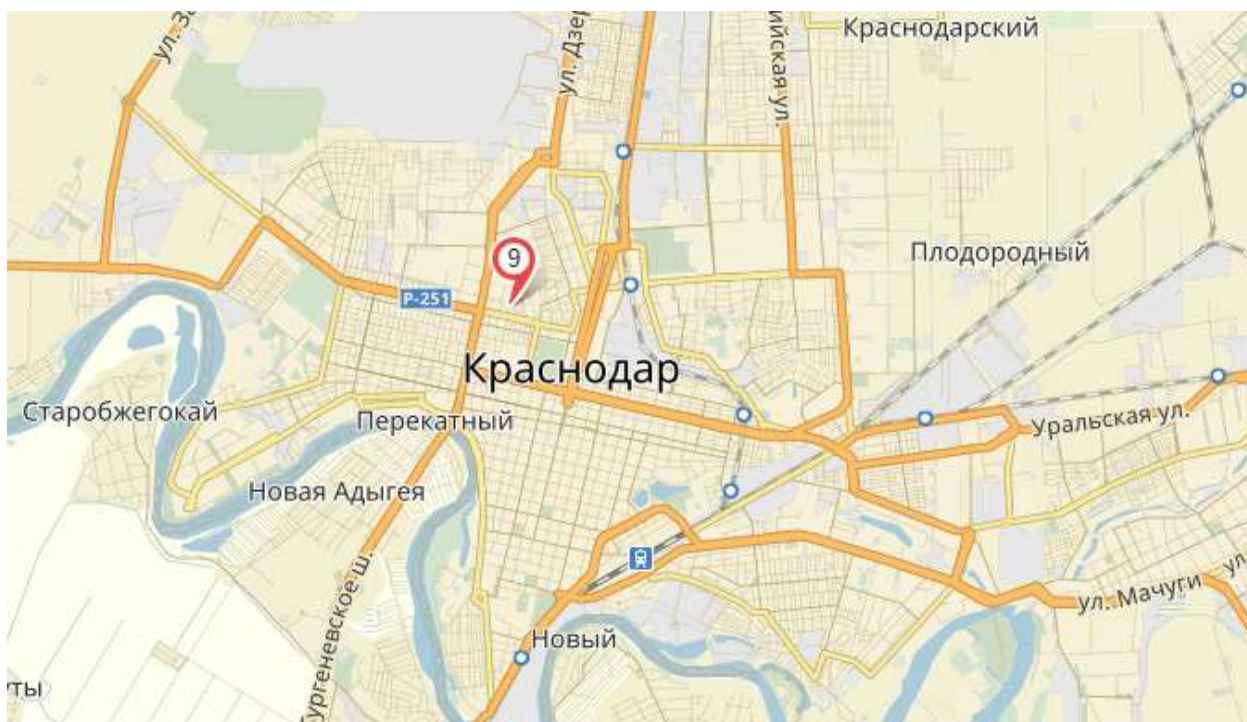
Расположение объектов оценки на карте г. Ростов-на-Дону



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 6.6

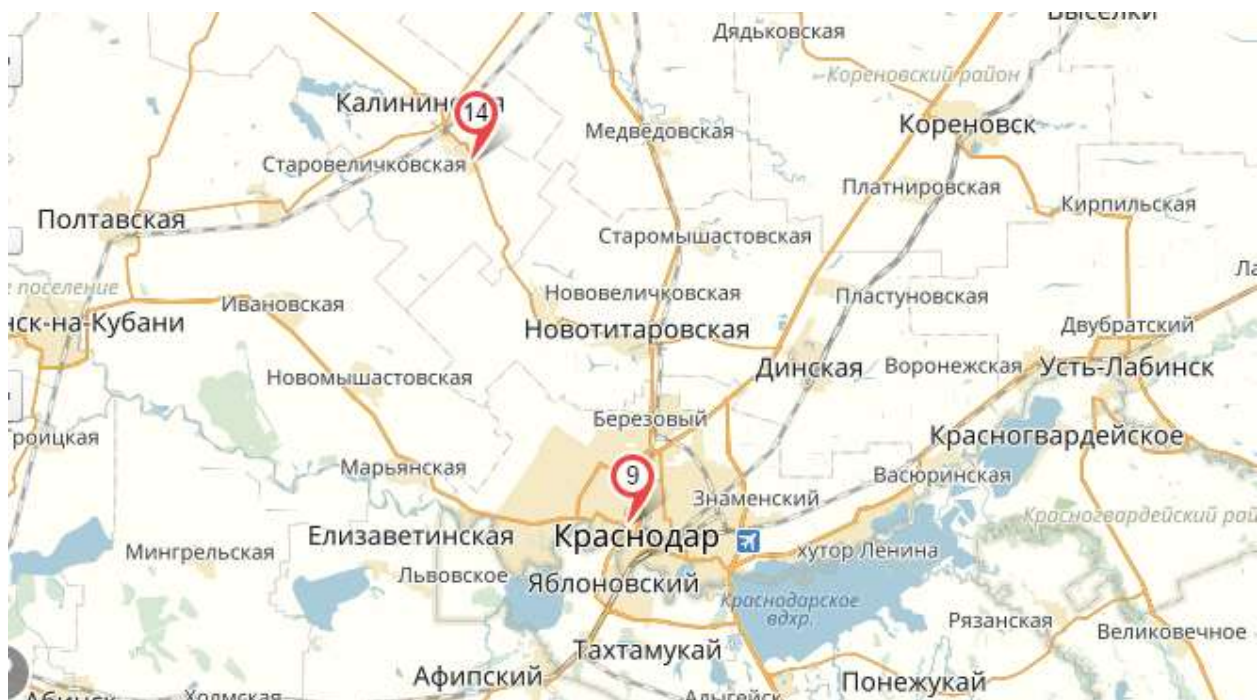
Расположение объектов оценки на карте г. Краснодар



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 6.7

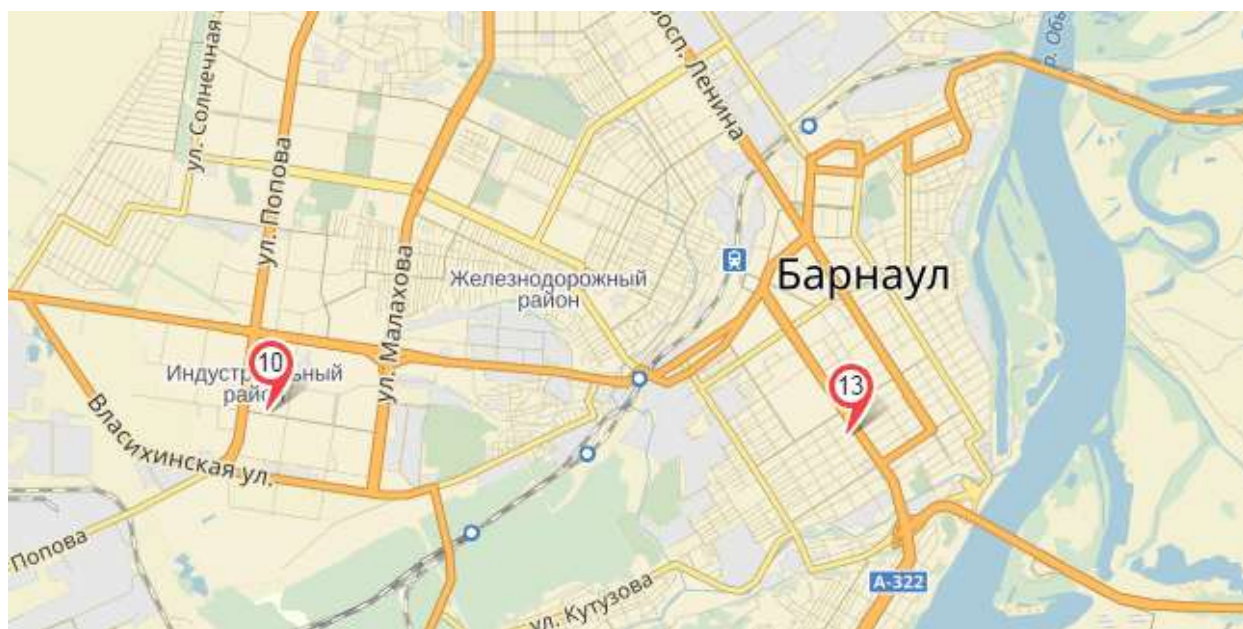
Расположение объектов оценки на карте Краснодарского края



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

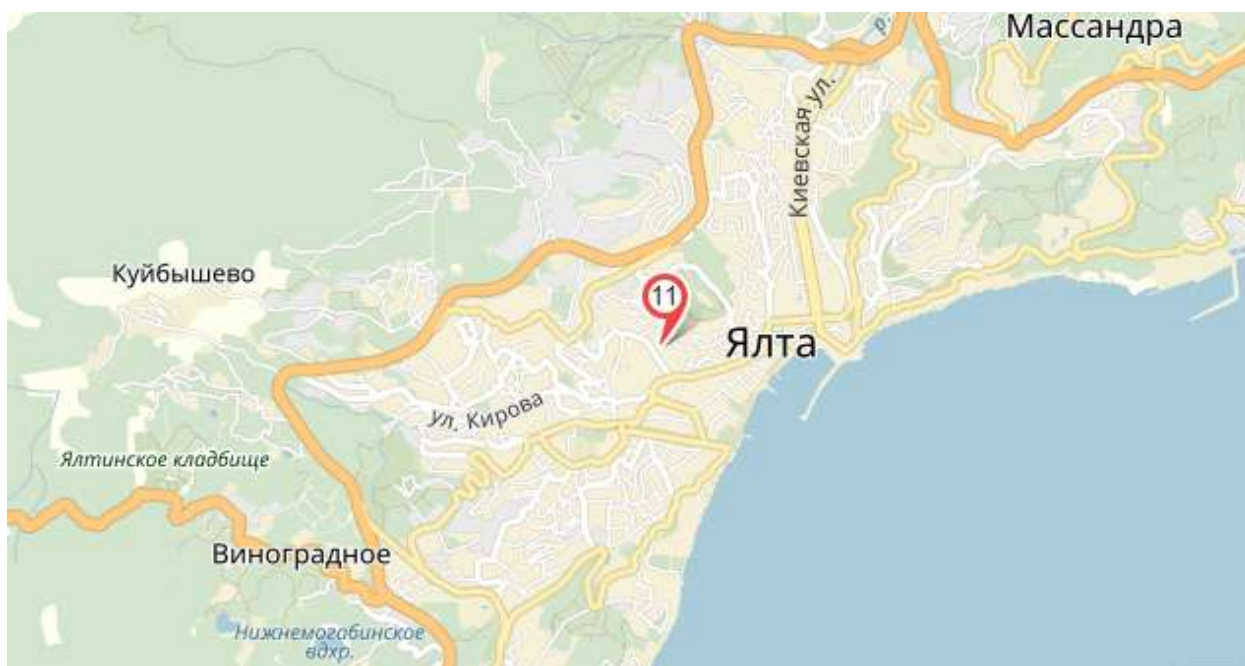
Рис. 6.8

Расположение объектов оценки на карте г. Барнаул



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Расположение объектов оценки на карте г. Ялта



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Краткое описание местоположения объекта оценки

Санкт-Петербург

Петроградский район — один из административных районов Санкт-Петербурга. Расположен на островах в северной и северо-западной части дельты реки Невы. Граничит с Приморским, Выборгским, Василеостровским и Центральным районами.

Численность жителей района на 14.10.2010 г. составляла 130 455 человек, в том числе трудоспособное население 63 %, пенсионного возраста 24 %, детей и подростков — 13 %. В районе зарегистрировано около 28 000 налогоплательщиков, в том числе: предпринимателей без образования юридического лица — более 2000, малых предприятий — около 15 000.1

Петроградская сторона... Семь островов дельты Невы — Заячий, Петроградский, Аптекарский, Петровский, Крестовский, Каменный и Елагин, — объединенные в один городской район. Острова Петроградской стороны три века назад стали колыбелью Санкт-Петербурга.

Географическая площадь района 24 км².

Общая площадь зеленых насаждений 494,8 га.

В районе функционирует 5 станций метрополитена: Петроградская, Горьковская, Чкаловская, Спортивная, Крестовский остров.

Трасс федерального значения - 2, а территориальных дорог - 33.

¹ Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Петроградский_район

В Петроградском районе 21 образовательное учреждение из них 8 общеобразовательных, 3 с углубленным изучением предметов, 1 центр образования, 5 гимназий, 1 лицей и 3 коррекционных учреждения.¹

Майкоп

Майко́п— город в России, столица Республики Адыгея. Административный центр городского округа Майкоп.

Город расположен на правом берегу реки Белой (приток Кубани).²

Ведущей отраслью в промышленности республики является пищевая, удельный вес которой в общем объеме производства составляет свыше 50%, развивается лесная, деревообрабатывающая, целлюлозно-бумажная промышленность и производство строительных материалов. Немалый удельный вес занимает лесная и газовая промышленность. Значительное развитие получили транспорт и связь.³

В настоящее время на территории МО «Город Майкоп» сложилась устойчивая маршрутная сеть. Общая протяженность маршрутной сети муниципального образования «Город Майкоп» - более 130 км.

Маршрутная сеть муниципального образования «Город Майкоп» - это:

- - 8 автобусных маршрутов, на которых работает более 25 автобусов большой и средней вместимости;
- - 11 троллейбусных маршрутов, общей протяженностью 50,1 км, 38 троллейбусов, контактные линии которых охватывают большинство районов города;
- - 19 автобусных маршрута осуществляют перевозку пассажиров автобусами малой вместимости (более 400 единиц).⁴

Тольятти

Тольятти - город в Самарской области России, административный центр Ставропольского района. Входит в Самарско-Тольяттинскую агломерацию.

Расположен на левом берегу Волги напротив Жигулей. Население — 712 619 чел. (2016) — самый крупный город России, не являющийся центром субъекта федерации.

По численности населения Тольятти занимает 18-е место в России.

Крупный центр автомобильной («АвтоВАЗ», «GM-АвтоВАЗ») и химической промышленности («Тольяттиазот», «Куйбышевазот», «Тольяттикаучук»), а также железнодорожного, речного и автомобильного транспорта (автодорога М5Е 30АН6 пересекает Волгу по плотине Жигулёвской ГЭС и проходит через город на протяжении 2 км). Ближайший аэропорт — Курумоч (в 70 км). Город протянулся вдоль реки Волги примерно на 30 км и состоит из трёх районов: Автозаводского, Центрального и Комсомольского.

Современный Тольятти — крупный промышленный и экономический центр, играющий существенную роль в экономике как региона, так и страны.

¹ Источник: http://gov.spb.ru/gov/terr/reg_petrograd/information/

² Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Майкоп>

³ Источник: <http://01.mchs.gov.ru/folder/240420>

⁴ Источник: <http://maikop.ru/transport-i-svyaz/otdel-gorodskoy-infrastruktury/>

По оценке портала RBC.ru, Тольятти находится в верхней части списка самых привлекательных для бизнеса городов России.

В 2013 году город Тольятти занял 11 место в рейтинге 250 крупнейших промышленных центров России.

До начала 2000-х в городе действовали тольяттинская обувная и трикотажная фабрика, мясокомбинат «Тольяттинский» и «Комсомольский», рыбокомбинат, пивзавод, Куйбышевфосфор, водочный завод «Талко». До 2016 года действовали местные банки «ФИА БАНК» и «ЭЛ Банк», завод по производству молочных продуктов компании Danone, «АвтоВАЗагрегат».¹

Москва

Центральный административный округ Москвы простирается на площади всей столицы. Здесь проживают около 650 тыс. человек – это самая высокая плотность населения в Москве – 8,5 тыс. человек на кв. км. В Центральном административном округе Москвы сконцентрированы государственные учреждения, деловые и торговые центры, представительства общественных организаций, культурные и исторические центры, большое количество других организаций и учреждений, достопримечательностей и исторических памятников, главный среди которых – сердце столицы – Московский Кремль.

На карте Москвы ЦАО располагается в центре города, приблизительно ограничивается Садовым кольцом и состоит из следующих районов: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники и Якиманка.

Центральный административный округ – это еще и крупнейший в России транспортный узел. Здесь располагаются почти все пассажирские железнодорожные вокзалы Москвы: Ленинградский вокзал, Белорусский вокзал, Курский вокзал, Павелецкий вокзал, Ярославский вокзал, Казанский вокзал.

Высокая деловая активность делает ЦАО экономическим центром столицы: 35% налоговых поступлений в бюджет города поступает отсюда. Стремительно развивается жилищное строительство: из 240 промышленных предприятий к 2020 году на территории округа останется лишь 50. Остальные территории будут застроены жилищными и социально значимыми объектами. Для туристов будет построено около 100 гостиниц класса 3 и 4 звезды. Возведены отели класса «люкс»: новая «Москва», «Ритц-Карлтон-Москва», «Мэрриот». Реконструируются целые районы: начинается грандиозное строительство «Золотого острова» (ныне Болотный остров) – пешеходного центра у Кремля, близится завершение высотного делового района «Москва-Сити».

Поэтому Центральный административный округ стал совершенно особенным местом жительства, покупки и аренды жилой и офисной недвижимости. Это самый престижный район расположения жилья и офисов организаций. Развитая инфраструктура, историческая застройка, стремительное преобразование жилого и нежилого фондов городскими властями делает Центральный административный округ Москвы одним из самых перспективных районов города, как для жилья и работы, так и для капиталовложений.²

Юго-Западный административный округ (ЮЗАО) занимает одну из древнейших территорий в Москве. Простирается от площади Гагарина за пределы МКАД, занимая территорию 111,7 кв. км.(10,3% территории Москвы). В его состав входят 12 районов:

¹ Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Тольятти>

² Источник: http://www.mapofmoscow.ru/okruga_moskvy/centralnyjj_ao.html

Академический, Гагаринский, Зюзино, Коньково, Котловка, Ломоносовский, Обручевский, Северное Бутово, Южное Бутово, Теплый Стан, Черемушки, Ясенево. Население округа – около 1,2 млн. человек, что составляет 11,43% населения Москвы. Плотность населения округа (10,6 тыс. чел. на 1 кв. км.) выше, чем по городу в целом.

Экологическая обстановка в округе одна из наиболее благоприятных в Москве. Юго-Западный округ считается относительно чистым по состоянию атмосферного воздуха. Кроме того, на территории округа расположено всего 19 промышленных предприятий. Однако спецификой округа является шумовое загрязнение, создаваемое самолетами (аэропорт Внуково).

Особенность Юго-Западного округа в том, что на его территории сконцентрирована значительная часть научного потенциала Москвы. Здесь расположено более 1400 научных организаций, в том числе Президиум Российской Академии наук. Кроме того, в округе работают пять крупнейших высших учебных заведений: Университет дружбы народов, Российский государственный медицинский университет, Московский геологоразведочный институт им. С. Орджоникидзе, Юридический институт МВД, а также Академия нефти и газа им. Губкина.¹

Ростов-на-Дону

Ростов-на-Дону — крупнейший город на юге Российской Федерации, административный центр Ростовской области и Южного федерального округа.

Население — 1 119 875 человек (2016), это десятый по численности населения город России.

Город является крупным административным, культурным, научно-образовательным, промышленным центром и важнейшим транспортным узлом Юга России. Неофициально Ростов именуют «Воротами Кавказа» и южной столицей России, а также донской и комбайновой столицей.

Ростов-на-Дону — один из крупнейших экономически развитых городов юга России. Объемы промышленной продукции только по крупным и средним предприятиям составляют порядка 31 млрд рублей в год, темпы роста объемов производства промышленных предприятий города стабильные. Практически 50 % торгового оборота в регионе приходится на Ростов. Визитной карточкой города являются такие предприятия, как ОАО «Ростсельмаш», ОАО «Роствертол», ОАО «Балтика-Дон», «Донской табак», «Тавр», «Юг Руси», «Глория Джинс», «Астон», ТагАЗ, ОАО «Донавтовокзал», ОАО «Алмаз», ОАО «Горизонт», ОАО "Ростовский завод «Прибор».

Продукция ОАО «Ростсельмаш» охватывает около 60 % рынка России, «Донской табак» — 12 %, а «Балтика-Дон» — 96 % регионального рынка. ОАО «Роствертол» является единственным предприятием на территории Российской Федерации, обеспечивающим производство вертолетов различного назначения, «Юг Руси» известен как крупнейший производитель и экспортёр подсолнечного масла.

Ростов-на-Дону — крупный транспортный узел юга России. В городе имеются:

- международный аэропорт, который обслуживает рейсы по России и СНГ, а также международные рейсы в страны Европы, Африки и Азии.
- Международный морской порт, который специализируется на переработке минерально-строительных, тарно-штучных грузов, лесоматериалов, металла. Ростов — порт пяти морей.

¹ Источник: http://www.mapofmoscow.ru/okruga_moskvy/jugo_zapadnyjj_ao.html

- Главный и пригородный железнодорожные вокзалы, станция Первомайская.
- Главный и пригородный автовокзалы.
- Более двадцати автостанций отправления и прибытия пригородного и междугородного пассажирского автотранспорта

На январь 2013 года в Ростове-на-Дону действовало 72 автобусных, 9 троллейбусных, 5 трамвайных маршрутов, а также 54 маршрута маршрутных такси.

В последнее время в городе из-за увеличения количества автотранспорта движение автомобилей и общественного транспорта в некоторых местах города затруднено. В качестве одного из путей решения этой проблемы рассматриваются различные варианты создания системы скоростного городского транспорта. В частности, планируется создание транспортной железнодорожной развязки рядом с городом Аксай — с целью перенаправления в обход части составов, следующих через город. Высвободившиеся железнодорожные пути в черте города планируется использовать для городской электрички.¹

Краснодар

Краснода́р — город на юге России , расположенный на правом берегу реки Кубани, на расстоянии 120—150 километров от Чёрного и Азовского морей, и 1340 км от Москвы.

Административный центр Краснодарского края. Крупный экономический и культурный центр Северного Кавказа и Южного федерального округа, центр историко-географической области Кубань.

Население — 853 848 человек (2016).

По версии РБК, в 2013 году Краснодар занимал первое место в общероссийском рейтинге городов с растущей деловой активностью.

Краснодар — крупный экономический центр. Краснодарский край входит в первую пятёрку регионов РФ по ВРП, а Краснодар, в свою очередь, отличается концентрацией ресурсов: на его долю приходится более 45 % ВРП региона, треть промышленных предприятий, 70 % производства и распределения энергии, около 45 % оборота розничной торговли. В городе действует более 62 тысяч субъектов малого и среднего предпринимательства, в котором занято 204 тысячи человек. В городе расположены штаб-квартиры двух компаний, входящих в рейтинг двухсот крупнейших частных компаний России по версии журнала «Форбс»: «Магнит» (3 место) и «НефтеГазИндустрия» (35 место).

Краснодар — крупный индустриальный центр Юга России. В промышленном комплексе города насчитывается более 130 крупных и средних предприятий, на которых работают около 120,5 тысяч человек или почти 30 % всех занятых в экономике города. Основные направления — это приборостроение и металлообработка, производство строительных материалов, швейных и трикотажных, мебельных, табачных изделий, пищевых и сельскохозяйственных продуктов. Высокий экономический потенциал и благоприятный инвестиционный климат привлекает внимание представителей отечественного и зарубежного бизнеса. Поддерживаются эффективные деловые отношения с предприятиями США, Турции, Украины, Германии, Белоруссии, Греции, Италии, Франции, Израиля, Австрии, Кипр. .Машиностроение и приборостроение являются одними из наиболее динамично развивающихся видов промышленной деятельности.

¹ Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Ростов-на-Дону>

Краснодар — крупный транспортный узел юга России. Территорию города пересекают четыре направления железных дорог, две автодороги федерального значения, есть аэропорт и речной грузовой порт. Из аэропорта выполняются полёты во многие города России, стран ближнего и дальнего зарубежья. В Краснодаре работают следующие виды транспорта: воздушный, железнодорожный, речной, автобусный, городской электротранспорт — трамвай и троллейбус.¹

Барнаул

Барнаул — город в России, административный центр Алтайского края и одноимённого городского округа. Расположен на юге Западной Сибири в месте впадения реки Барнаулки в Обь. Город краевого значения и центр Барнаульской агломерации.

Население — 635 585 человек (2016). По этому показателю Барнаул занимает 21-е место в России.

Ныне — крупный промышленный, культурный, медицинский и учебный центр Сибири. В городе развиты машиностроение, пищевая промышленность, производство стройматериалов.

В состав Барнаула входят пять административных районов: Железнодорожный, Индустриальный, Ленинский, Октябрьский, Центральный.

Большинство предприятий Барнаула сосредоточено в Южной (Центральной), Северной и Власихинской промышленных зонах. Южная располагается внутри застроенной территории, а предприятия Северной и Власихинской промышленных зон, в соответствии с современными требованиями градостроительства, вынесены за пределы жилых массивов на окраины Барнаула.

Барнаул — крупный транспортный узел, находится на ответвлении федеральной автомагистрали М52 «Чуйский тракт» Новосибирск — Монголия, здесь же начинается другая федеральная трасса А349 Барнаул — Рубцовск — Казахстан. Через город проходят ветки Западно-Сибирской железной дороги. Расположенная в городе одноимённая железнодорожная станция является связующим звеном со многими регионами России и ближним зарубежьем.

Международный аэропорт Барнаула находится в 17 км к западу от города. На Оби существует пассажирский и грузовой речной порт.

Городской транспорт представлен автобусами и маршрутными такси, трамваями и троллейбусами.²

Ялта

Ялта – курорт и порт на Южном берегу Крыма. Ялта находится на юге Крымского полуострова на берегу Ялтинского залива Чёрного моря.

Климат и соответствующий ему характер растительности обусловили направление сельского хозяйства в ялтинских окрестностях. Здесь выращивают виноград и табак хороших сортов, персики, айву, миндаль, лаванду и другие культуры. Сельскохозяйственное производство специализируется также на виноградарстве.

Промышленность региона представляют 17 предприятий. Предприятия пищевой промышленности вырабатывают 95 % объёма промышленной продукции (в частности виноделие — 42 %, рыбная отрасль — 19 %).

¹ Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Краснодар>

² Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Барнаул>

Из-за горной местности в Ялте нет железной дороги и аэропорта. Ближайший аэропорт и вокзал находится в городе Симферополь, расстояние до которого составляет примерно 80 км. Между Ялтой и Симферополем существует регулярное автобусное сообщение (как обычными автобусами, так и маршрутными такси). Несмотря на отсутствие вокзала и аэропорта в Ялте существуют как железнодорожные, так и авиационные кассы.

С 1961 года действует уникальная междугородняя троллейбусная линия Симферополь—Алушта—Ялта (маршруты: из Ялты до Симферополя (№ 52 до железнодорожного вокзала и № 55 до аэропорта), из Ялты до Алушты — № 53, из Ялты до Краснокаменки — № 41).

Большая Ялта имеет развитую транспортную инфраструктуру, которая обслуживает потребности курорта. Главным сухопутными транспортными артериями являются автомагистрали Симферополь — Алушта — Ялта и Севастополь — Ялта — Алушта — Феодосия.

Морское транспортное обслуживание обеспечивает Ялтинский морской торговый порт, который принимает грузовые и пассажирские (в частности круизные) суда. Ялтинский грузовой торговый порт обеспечивает переработку и отправку грузов, каботажные и международные перевозки. Морской вокзал ныне не функционирует, а с ялтинской пристани регулярно отходят прогулочные катера, осуществляющие перевозку отдыхающих и жителей Ялты вдоль Южного берега Крыма.

Городской транспорт представлен городскими маршрутами троллейбусов, автобусов и маршрутных такси, а также такси.¹

Волгоград

Волгоград — город на юго-востоке европейской части Российской Федерации с населением 1 016 137 человек (2016). Административный центр Волгоградской области, входящей в Южный федеральный округ. С 1589 по 1925 год носил название Царицын, с 1925 по 1961 год — Сталинград. Город-герой, место Сталинградской битвы. Официальное название — Городской округ город-герой Волгоград.

Плотность населения составляет 23 человека на 1 кв. километр занимаемой площади.

Через территорию области проходят важные железнодорожные, автомобильные, водные и воздушные трассы. Общая протяженность железнодорожных путей на территории области составляет 1,6 тыс. километров, внутренних судоходных путей - 1,5 тыс. километров, автомобильных дорог - 14,5 тыс. километров. Низовья Волги и Дона, связанные Волго-Донским судоходным каналом, создают благоприятные условия для транспортировки различных грузов через область из портов государств Европы в зоны судоходства Африки, Ближнего и Среднего Востока. В Волгоградской области 83 процента дорог общего пользования имеют твердое покрытие.

На территории области сосредоточено значительное количество разнообразных полезных ископаемых. Разведаны и добываются нефть, природный газ, бишофит, калийные соли, фосфориты, поваренная соль, строительный песок, минеральные воды. Имеется более 280 месторождений твердых полезных ископаемых, открыты дополнительные запасы минеральной воды. Запасы нефти составляют свыше 500 млн. тонн, газа - 1,2 трлн. куб. метров, газового конденсата - свыше 450 млн. тонн. Уникальны огромные (более 250 млрд. тонн) разведанные залежи бишофита (хлормagneйевой соли). Волгоградская область располагает крупнейшим в мире месторождением этого ценного природного минерала, который в своем составе

¹ Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Ялта>

содержит почти все элементы таблицы Менделеева. Это месторождение расположено в непосредственной близости от промышленного перерабатывающего комплекса города Волгограда.

На территории Волгоградской области расположено 10 территориальных округов с 6 городами областного значения и 33 административными районами, имеющих специфические особенности развития, связанные с наличием промышленного потенциала, природных ресурсов, различных климатических условий.

В последние годы получил развитие туристско-рекреационный комплекс в Волго-Ахтубинской пойме, на Дону, Хопре, Медведице и других реках.

Расширяется санаторно-курортное обслуживание на озере Эльтон с рапой, имеющей широкий спектр действия для лечения различных заболеваний, создана сеть природных парков.

Основная доля промышленного производства, мощностей строительного комплекса сосредоточена в городе-герое Волгограде - административном центре Волгоградской области с численностью населения 1010,2 тыс. человек.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование отражает мнение Исполнителя, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, при обязательном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

- Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.
- Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.
- Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.
- Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В рамках поставленных целей и задач настоящей оценки, расчет рыночной стоимости объекта оценки произведен для каждого объекта недвижимости в текущем состоянии.

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование объектов недвижимости среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов:

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Адрес	Наиболее эффективное использование
1.1	Административно – бытовой корпус, назначение: нежилое, этаж 1-3-4, кадастровый номер: 78:07:0003156:2041	4998,1	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н	административное
1.2	Земельный участок, кадастровый номер: 78:07:0003156:4	2773	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н	для размещения административно-управленческих и общественных объектов
2.1	Здание табачного цеха, этажность: 3, кадастровый номер: 01:08:0508038:104	5278,6	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина/ул. Первомайская, д.34/д.179	административное
2.2	Земельный участок, кадастровый номер: 01:08:0508038:0015	3159	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул.	под производственным и зданиями

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Адрес	Наиболее эффективное использование
			Гагарина, 34	
3.1	Производственное здание, (лит. АА1), 3-этажный, кадастровый номер: 63:09:0302051:2979	3163,3	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д. 24	производственно-складское с наличием административной части
3.2	Земельный участок, кадастровый номер: 63:09:0302051:4619	5 468,00	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н	под строительно-монтажный трест
4	Часть здания, кадастровый номер: 27317 (реестр ном)	266,1	г. Москва, ул. Сивашская, д. 7	административно-торговое (ПСН)
5	Нежилые помещения, перечень помещений: этаж 1 пом. IX ком.1,2,2а,3,3а,4-6,6а, кадастровый номер: 77:01:0005016:3358	64,7	г. Москва, пр. Комсомольский, д. 14/1, корп. 1	административно-торговое (ПСН)
6	Встроенное нежилое помещение, назначение: административное, этаж:1,2, кадастровый номер: 34:34:080088:1502	276,5	Волгоградская обл., г. Волгоград, пр. им. В.И. Ленина, 57	административно-торговое (ПСН)
7	Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,8,9,10,11,12,13,13а,14,15,16,17,18,19, кадастровый номер: 63:09:0301115:4024	294,2	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Баныкина, д. 32А	административно-торговое (ПСН)
8	Нежилое помещение, комнаты на 1 этаже №№ 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 12-15 этажного дома, Литер А, кадастровый номер: 61:44:0050518:174	209,8	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, д. №56	административно-торговое (ПСН)
9	Нежилые помещения 1-го этажа №№2, 2/1, 2/2, 3, 3/1, 12, 13, 26, 27 здания лит. А, кадастровый номер: 23:43:0202032:578	113	г. Краснодар, Западный округ, ул. им. Космонавта Гагарина, д. 248	административно-торговое (ПСН)
10	Нежилое помещение (Н7) офиса с входным узлом на 1-м этаже жилого дома Литер А, кадастровый номер: 22:63:030410:4505	63,8	Алтайский край, г. Барнаул, Балтийская ул., д. 44	административно-торговое (ПСН)
11	Квартира, назначение: жилое, кадастровый номер: 90:25:010113:168	98,2	Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, д. 9а, кв. 23	жилое
12	Квартира, назначение: жилое, этаж: 4, кадастровый номер: 61:44:0032002:146	96,9	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина, 15/10, кв. 17	жилое
13	Земельный участок, кадастровый номер: 22:63:050312:164	2599	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Интернациональная, д. 130	многоквартирные дома, многоэтажные наземные, подземные,

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Адрес	Наиболее эффективное использование
				полуподземные, встроенные в объекты другого назначения гаражи-стоянки
14	Земельный участок, кадастровый номер: 23:10:0106004:286	3930	Краснодарский край, Калининский р-н, ст. Гривенская, ул. Широкая, д. 88	для ведения личного подсобного хозяйства
15	Земельный участок, кадастровый номер: 01:04:5509001:0212	826	Республика Адыгея, Майкопский р-н., с/т «Ягодка», ул. Апшеронское	сельскохозяйственного назначения садоводство

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Обзор социально-экономической ситуации в Российской Федерации по итогам первого полугодия 2016 г.

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6 процента. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне - 0 %).

Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за первое полугодие составило -0,9 % к соответствующему периоду прошлого года.

Июньская статистика по промышленному производству свидетельствует об определенном улучшении ситуации: сезонно очищенный показатель, рассчитываемый Минэкономразвития России, вырос на 0,3 %, м/м (в мае: -0,2 %, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2 %, м/м.

Производство сельскохозяйственной продукции продолжает показывать положительную динамику. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июне составил 0,1 процента.

В июне безработица снизилась до 5,4 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора – до 5,6 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июне, по предварительным данным, снизилась на 0,1 % относительно мая (по уточненным данным в мае сезонно очищенный рост составил 1,4 процента).

После двух месяцев снижения реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора в июне вновь вышли в область положительных значений: рост на 0,4 процента.

Снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в июне замедлилось до 0,3 % после 0,6 % в мае текущего года.

Платные услуги населению (с исключением сезонного фактора) в июне снизились на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 127,7 млрд. долл. США (снижение на 29,7 % к январю-июню к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 83,6 млрд. долл. США (снижение на 9,5 % к январю-июню 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июне 2016 г., по оценке, составило 44,1 млрд. долл. США, относительно января-июня 2015 г. снизилось на 50,6 процента.

По данным Росстата, инфляция в июне составила 0,4 %, с начала года – 3,3 %, за годовой период – 7,5 процента.

Табл. 8.1

Основные показатели развития экономики (в процентах к соответствующему периоду предыдущего года)

	2015 год		2016 год			
	июль	июль-июль	май	июль	июль (с иссл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	июль-июль
ВВП ¹⁾	95,5	96,3	99,4	99,5	0,0	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,2	108,5	100,4	100,4		103,3
Индекс промышленного производства ³⁾	95,2	97,3	100,7	101,7	0,3	100,4
Обрабатывающие производства	93,4	95,5	100,3	101,6	0,5	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,6	102,9	102,6	102,1	0,1	102,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	91,9	93,1	91,0	90,3	-0,8	94,3
Ввод в действие жилых домов	93,6	116,8	94,6	106,8		90,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	95,8	96,3	93,8	95,2	0,4	95,0
Реальная заработная плата работников организаций	91,4	91,2	101,0	101,4 ⁵⁾	-0,1	100,0 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	35395	33124	37270	38590 ⁵⁾		35730 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,4	5,7	5,6	5,4 ⁴⁾	5,6	5,8
Оборот розничной торговли	90,4	91,6	93,9	94,1	-0,3	94,3
Объем платных услуг населению	98,5 ⁶⁾	98,6 ⁶⁾	100,7	98,0	-0,7	99,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,1	181,6	22,0	23,4		127,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	92,3	14,4	16,0		83,6
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,4	57,0	44,6			

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Май, июль - в % к предыдущему месяцу, январь-июль - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых",

"Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ Оценка.

⁶⁾ В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

Источник: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/eea0415f-d45d-4233-bb62-7d2b0cd6635d/%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8_%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%83%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D1%8F_2016+%D0%B3..pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=eea0415f-d45d-4233-bb62-7d2b0cd6635d

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемые объекты недвижимого имущества, согласно произведенному анализу наиболее эффективного использования, относятся к помещениям производственно-складского, офисного, офисно-торгового и жилого назначения.

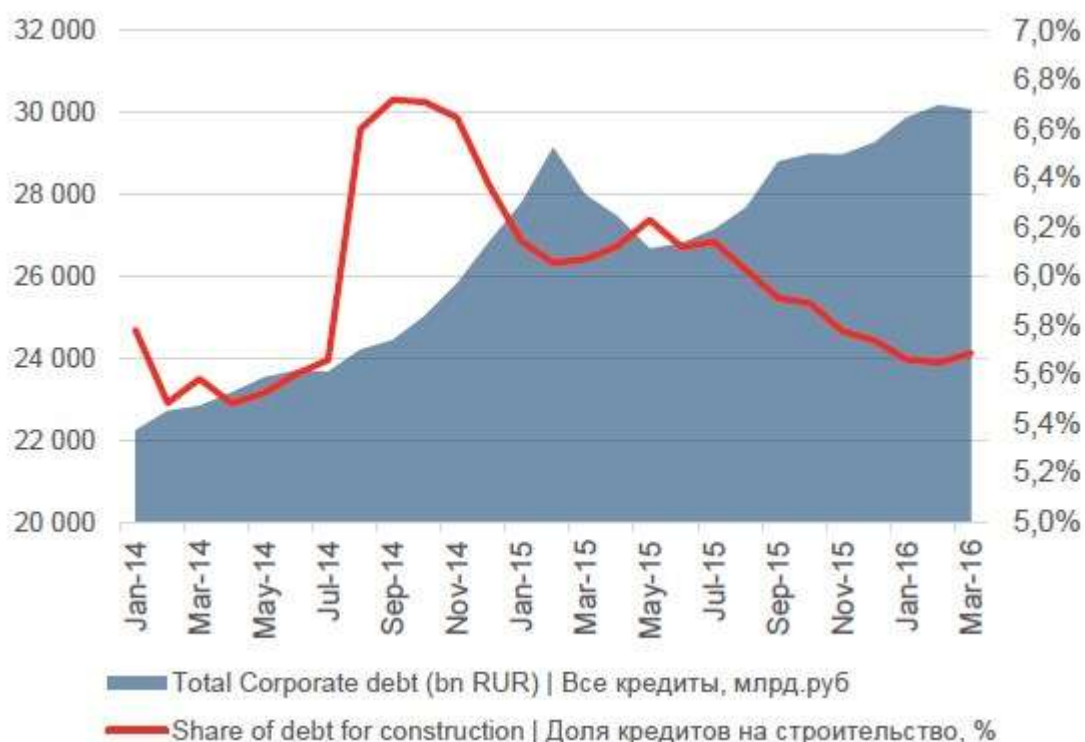
8.3. Обзор рынка объекта оценки

В конце первого квартала 2016 года бизнес в целом адаптировался к новой реальности за счет снижения издержек, оптимизации объемов и т.п. Отдел исследований Cushman & Wakefield ожидает во втором квартале низкую деловую активность и относительно стабильные индикаторы рынка коммерческой недвижимости (ставки, объемы сделок). Многие указывают на то, что дно рынка близко, однако состояние потребительского рынка остается основным фактором риска. Снижение ставки налога на недвижимость до 1,3% от кадастровой стоимости в Москве говорит о том, что власти обеспокоены состоянием дел в отрасли, однако до стимулирования экономики пока еще далеко.

С середины 2015 года кредитование строительства стагнирует. Незначительное снижение объемов выданных отрасли рублевых кредитов компенсируется столь же незначительным ростом валютных заимствований. В целом же по экономике, рост кредитования в номинальном рублевом исчислении возобновился. Вопреки ожиданиям, доля просроченных рублевых кредитов, выданных на строительство, составляет 23%, в то время как валютные кредиты обслуживаются хорошо и доля просрочки составляет лишь 4%. Скорее всего это объясняется проблемами у нескольких крупных рублевых заемщиков.

Рис. 8.1

Кредитование экономики и строительного сектора (млрд рублей)



Если в целом в экономике доля просроченных кредитов составляет около 7%, то доля просроченных кредитов в строительстве составляет 20%.

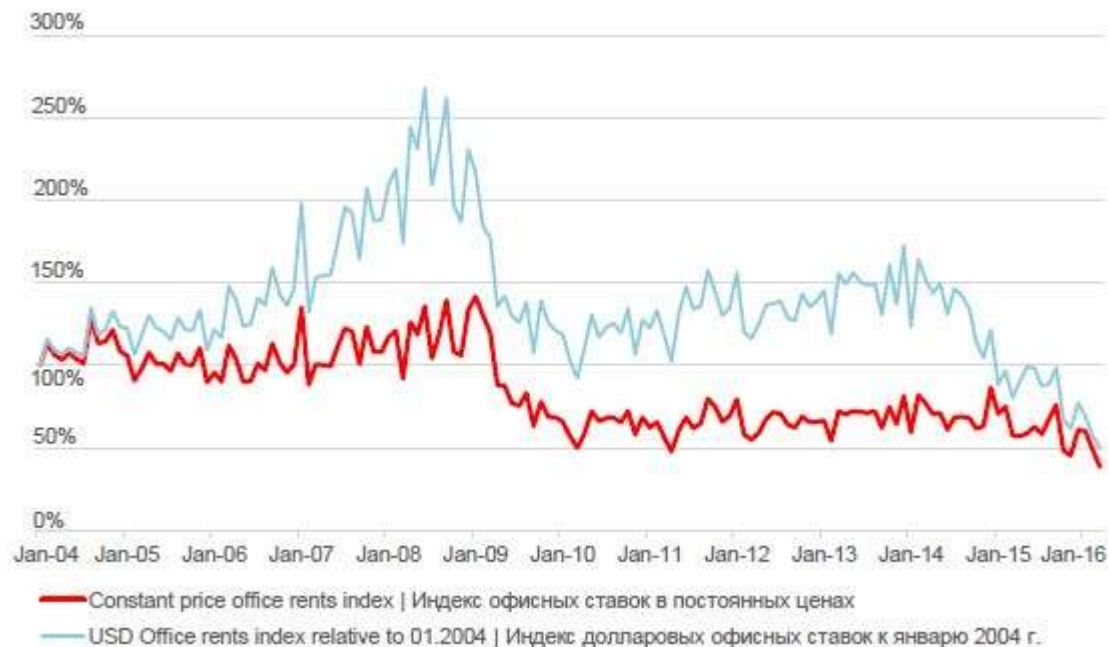
Рис. 8.2



Арендные ставки на офисы в Москве в постоянных ценах достигли исторического минимума в марте 2016 года. Несмотря на сильное падение номинальных ставок в реальном исчислении коррекция незначительна. Опережающие темпы роста номинальных валютных ставок определяют инвестиционную привлекательность рынка недвижимости. При окончательном переходе на рубли отрасли придется искать новую инвестиционную идею.

Рис. 8.3

Индексы арендных ставок на офисы в Москве в текущих ценах и в постоянных ценах



Суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в I квартале 2016 года составил 2,5 млрд долларов США. К концу 2016 года ожидается 3,5 млрд долларов США. В 2015 году фактический объем инвестиций составил 2,8 млрд долларов. Эксперты Cushman & Wakefield в I квартале 2016 года оставили неизменной оценку ставок капитализации. Ставки капитализации в первом квартале составили: офисные здания – 10,50%, торговые центры – 11,00%, складские объекты – 12,75%. Указанные ставки применимы к объектам с долларовым денежным потоком. В I квартале 2016 года арендаторы продолжили выдавливать объекты в рублевую зону. По сравнению с IV кварталом 2015 суммарный объем рублевых сделок увеличился.

Рис. 8.4



В I квартале 2016 года объём инвестиций в коммерческую недвижимость России составил 2,5 млрд долларов США. Большие объёмы инвестиций были зафиксированы лишь во II квартале 2012 года и в I квартале 2013. Произошедшее объясняется переносом сроков закрытия сделок. Потенциальные покупатели офисных площадей считают цену продавцов завышенной. Последние же не желают уступать. Остающаяся реальной угрозой роста доли вакантных площадей в торговых центрах и режим экономии, ставший новой моделью поведения покупателей, делают объекты торговой недвижимости непривлекательными в глазах инвесторов. Наиболее предсказуемым сегментом остаётся складская недвижимость. Участники рынка полагают, что прохождение рынком минимума – дело ближайших месяцев, что воспринимается как предпосылка роста. Эксперты Cushman & Wakefield пересмотрели свой прогноз инвестиций на 2016 год, увеличив его до 3,5 млрд долларов.

Рис. 8.5



Структура инвестиций в коммерческую недвижимость не претерпела принципиальных изменений. Интерес к офисным объектам сохраняется, к складским объектам – интерес скромный, к торговым – практически отсутствует.

В I квартале 2016 года иностранные компании воздерживались от активного инвестирования. Однако следует упомянуть выход на рынок Mubadala из ОАЭ (хотя и весьма скромный – 50 млн долларов США). Львиную долю всех инвестиций составили покупки местных компаний – 2,43 млрд долларов США, большая часть которых – 1,74 млрд долларов – инвестиции в офисный сегмент. 1,47 млрд долларов были потрачены местными компаниями на приобретение офисной недвижимости для собственных нужд. Инвестиции в торговую недвижимость практически отсутствовали.

Табл. 8.1

Сумма пяти крупнейших сделок I квартала 2016 года – 2,3 млрд долларов

Сегмент	Квартал	Объект	Инвестор	Сумма (млн долларов США)
Офисы	Q1	«Эволюция»	ТРАНСНЕФТЬ	1140
Офисы	Q1	«Евразия»	ВТБ	300
Офисы	Q1	«Аврора» бизнес-парк	О1 ПРОПЕРТИЗ	250
Торговля	Q1	«Метрика» (г. Санкт-Петербург)	КЕСКО	10
Склады	Q1	РНК-Северное Шереметьево	РФПИ	100
		РНК-Чехов-3	МУБАДАЛА	
Склады	Q1	«Никольское» логопарк (г. Дмитров)	ГРУППА БИН	50
Гостиницы	Q1	«Красная поляна» (г. Сочи)	КУРОРТ ПЛЮС	500
Гостиницы	Q1	Новый Арбат ул., д. 15	АПАРТ ГРУПП	35

Крупнейшей сделкой стала покупка компанией ТРАНСНЕФТЬ башни «Эволюция» в ММДЦ «Москва-Сити» за 1 140 000 000 долларов США.

Офисная недвижимость в I квартале 2016 года

Вслед за не самым успешным 2015 годом, I квартал 2016 продолжил негативную динамику. Отдел исследований Cushman & Wakefield ожидает в 2016 году стабильно низких показателей рынка. При общем объеме офисных площадей в 16 млн. кв. м, доля свободных офисов в аренду составляет 3,1 млн кв. м (19,3%). Объем нового строительства офисных площадей составил в I квартал 2016 года 63 000 кв. м. Объем поглощения – 21 500 кв. м (этот же показатель в I квартале 2015 года – 210 000 кв. м). Общий объем сделок составил 360 000 кв. м.

Рис. 8.6

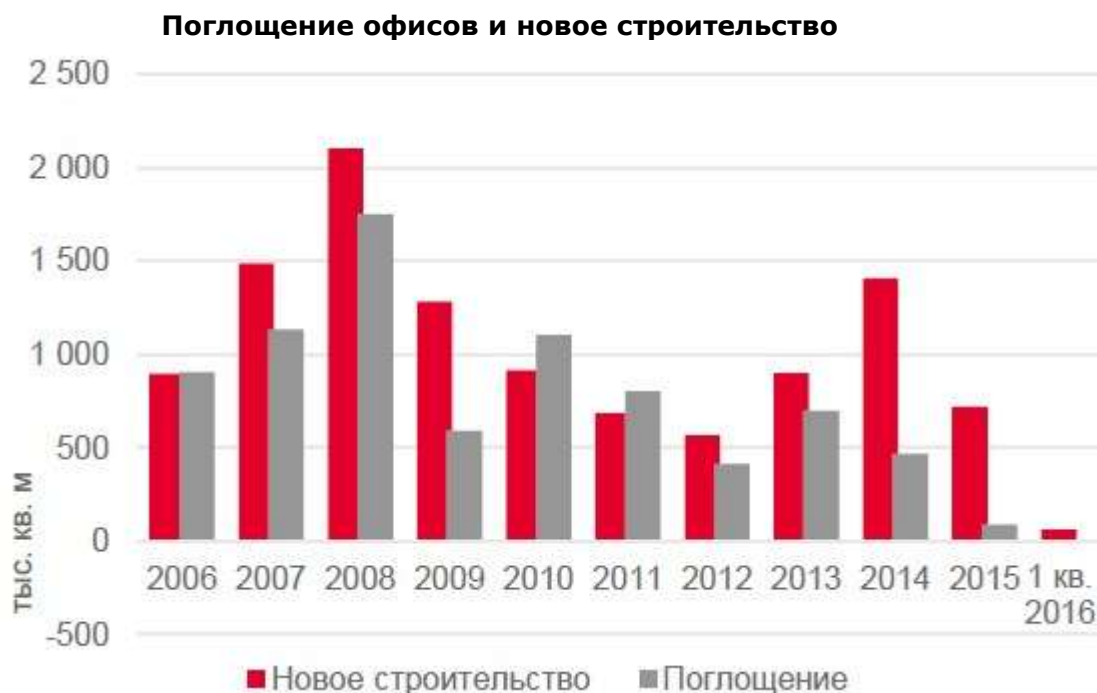


Рис. 8.7



Объем оборота офисных помещений не уменьшился: 405 новых сделок, что составляет +70% по сравнению с I кварталом 2015 года. Общий объем арендованных и купленных для собственного использования офисных помещений в I квартале 2016

года остался на уровне предыдущего квартала, составив примерно 360 000 кв. м. Прирост показателя на 70% относительно аналогичного показателя предыдущего года является эффектом низкой базы. При этом показатель поглощения был отрицательным, примерно – 21 000 кв. м. Отрицательный объем поглощения обычно связан с традиционно низкой деловой активностью в начале года и не является явным показателем ухудшения ситуации, особенно на фоне достаточно высокой активности компаний на рынке. Низкий объем нового строительства офисов в Москве позволяет поддерживать баланс спроса и предложения и определяет стабильность на рынке.

Табл. 8.2

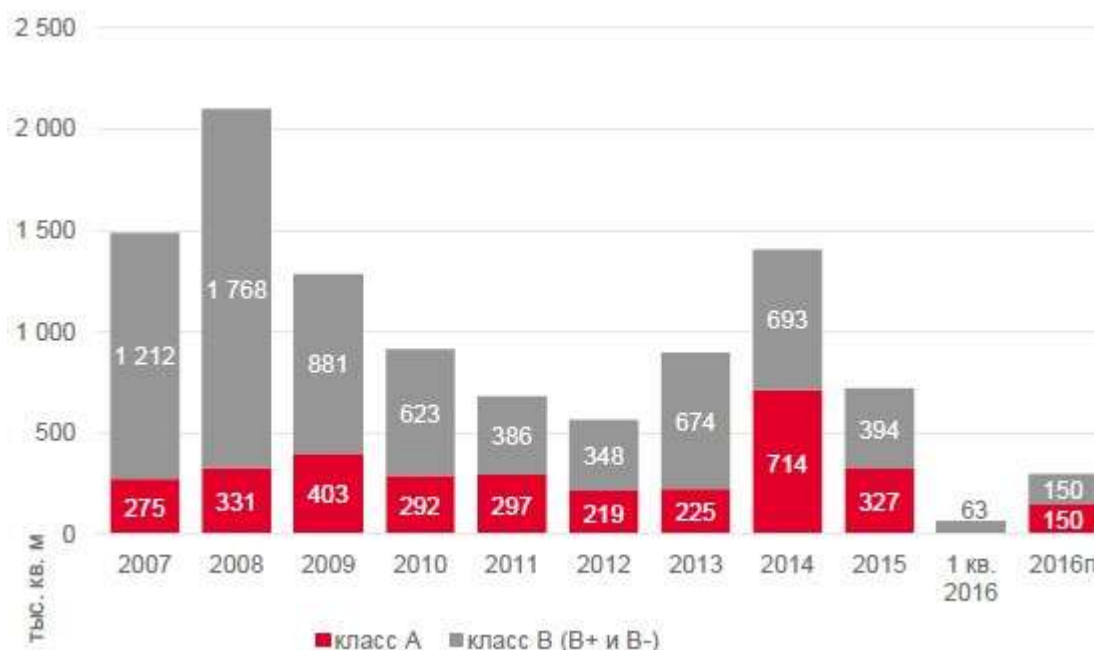
Крупнейшие сделки в I квартале 2016 года

Компания	Площадь (кв. м)	Здание	Класс / Субрынок
ВТБ	93878	«Евразия»	«А» / Центральный
Правительство Москвы	31860	«ОКО»	«А» / Центральный
Philip Morris	4784	«Кунцево Плаза»	«А» / Окраины
Русатом Оверсиз	3010	«Симонов Плаза»	«В+» / Окраины
Tele2	2208	«Водный»	«А» / Окраины
ИНТРЭК	2068	ЦМТ-3	«А» / Центральный

В I квартале 2016 года не было введено в эксплуатацию ни одного объекта класса «А». Все 63 000 кв. м – это бизнес-центры с офисами класса «В» расположенные за пределами центра Москвы. Как и ожидалось, в начале 2016 года сроки реализации большинства строящихся объектов были перенесены. По многим проектам срок сдвинулся на 2017 год. Некоторые проекты из офисных были перепрофилированы в жилые. По-прежнему достаточно большой объем (около миллиона кв. м) офисных помещений находится в стадии строительства. Однако активность на этих стройках настолько низкая, что ожидать скорого ввода их в эксплуатацию не приходится. По итогам года ожидается, что офисный рынок прирастет порядка 300 000 кв. м качественных офисов. Абсолютное большинство объектов, которые будут построены в 2016 и 2017 годах, изначально планировались к вводу в 2015 году.

Рис. 8.8

Объем нового строительства офисов по классам



Каждый пятый квадратный метр московских офисов по-прежнему вакантен. Такая ситуация сохранится до конца года. С начала ухудшения экономической ситуации уровень вакансий на офисном рынке Москвы увеличивался каждый месяц. В конце 2015 года средний показатель по классам «А» и «В» вплотную приблизился к 20% и его рост остановился. Такие показатели были зафиксированы впервые в истории московского рынка офисной недвижимости. Учитывая достаточно низкий объем ввода в эксплуатацию офисных помещений, ожидается сохранения уровня индекса близкого к текущему на протяжении всего 2016 года, но не ожидается значительного увеличения объемов вакантных помещений в следующем 2017 году. Однако значительного снижения уровня вакансий в ближайшие 2-3 года скорее всего не произойдет.

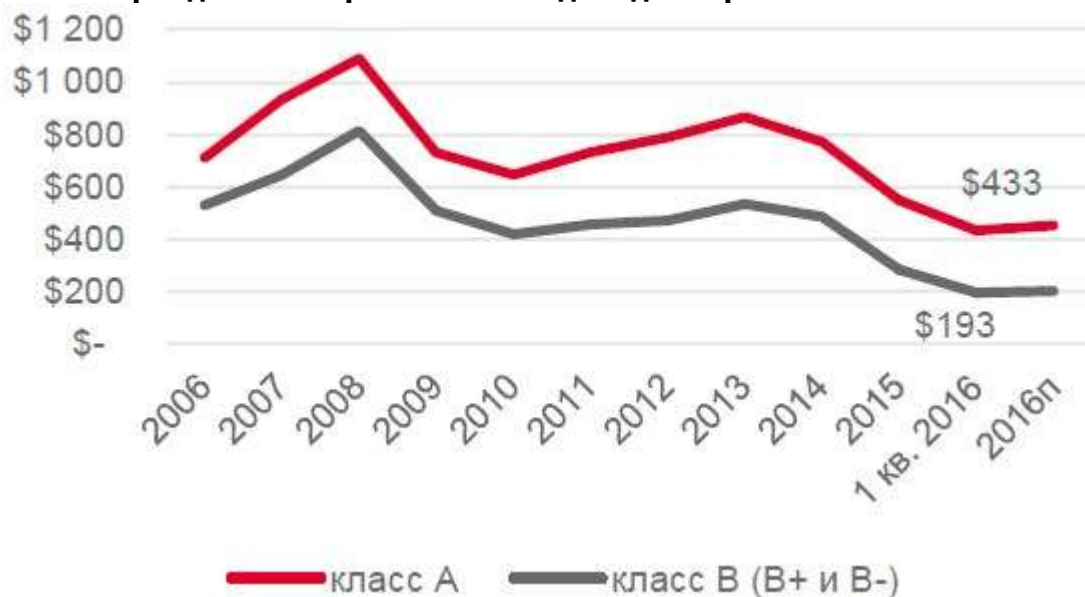
Рис. 8.9



Ставки аренды в долларовом исчислении продолжают бить антирекорды. В I квартале 2016 года долларовые эквиваленты ставок аренды снова обновили исторические минимумы. Рублевые эквиваленты, как и долларовые, демонстрируют падение. Ожидается, что стабильный курс доллара в 2016 году позволит ставкам оставаться на уровне близком к текущему в течение всего года. Объем договоров, заключаемых в рублях или с прописанными условиями оплаты долларовых ставок будет превалировать на рынке в ближайшие годы.

Рис. 8.10

Ставки аренды в I квартале 2016 года в долларовом исчислении



В I квартале 2016 года доля рублевых договоров аренды офисов в Москве составила около 94%.

Рис. 8.11

Ставки аренды в I квартале 2016 года в рублевом исчислении

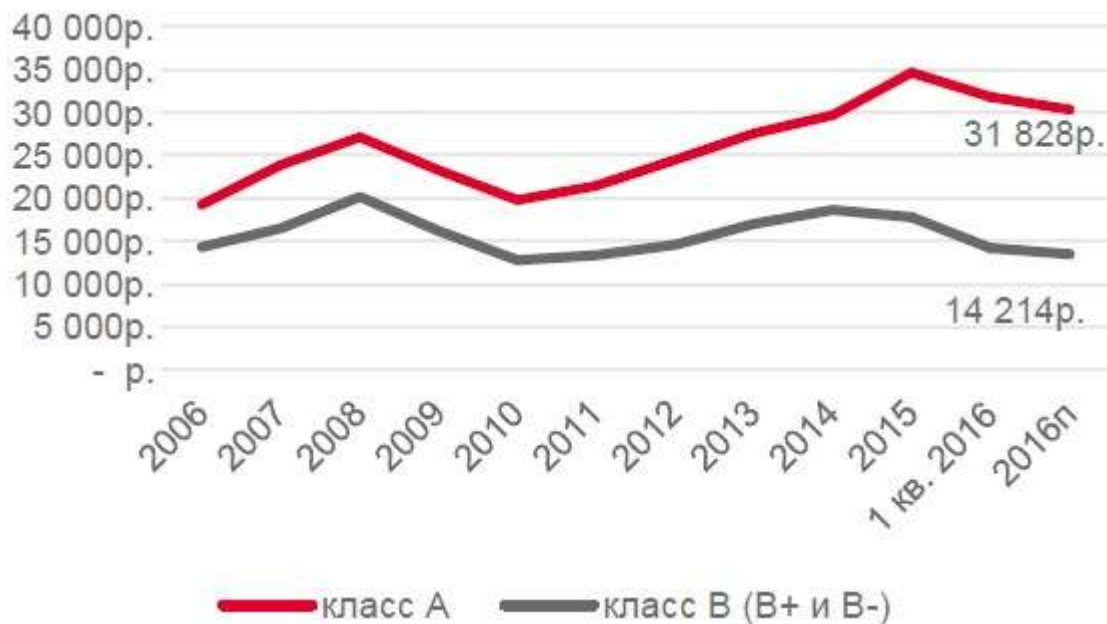


Рис. 8.12

Соотношение рублевых и долларовых договоров аренды на I квартал 2016 года



Торговая недвижимость в I квартале 2016 года

На начало 2016 года рынок замедлил падение, игроки рынка отмечают относительную стабилизацию. Основным фактором риска остаётся сужающийся потребительский рынок. С учётом продолжающегося роста цен, снижения уровня доходов и высокого уровня закредитованности населения отдел исследований Cushman & Wakefield ожидает снижения потребительской активности, и как результат снижения активности арендаторов, возможен рост уровня вакансий в торговых центрах.

Доля свободных торговых площадей (все торговые центры Москвы) составляет около 12%. Прайм индикатор арендной ставки торговых площадей – 145 000 рублей. Общее количество форматных торговых центров в Москве (торговые центры, многофункциональные комплексы с торговой составляющей, аутлеты, ритейл-парки) составляет 116 объектов общей площадью 4,6 млн кв. м.

Ротация арендаторов в стабилизированных торговых центрах продолжается, замечен незначительный рост вакансий, но он не носит массовый характер. Торговые центры, открытые в 2014-2015 годах с высокой долей свободных площадей, постепенно заполняются, но срок экспозиции помещений заметно увеличился. Операторы сейчас очень избирательны при выборе помещений для новых открытий. Девелоперы рассматривают преференции для арендаторов в индивидуальном порядке и в зависимости от своей бизнес модели. Наиболее уверенно чувствуют себя проекты, реализованные с привлечением рублёвых кредитов и на собственные средства. Если в прошлом году говорили о том, что рынок девелопера превратился в рынок арендатора, то сейчас всё внимание обращено на потребителя. Снижение денежной массы, перераспределяемой между форматами и категориями торговых операторов, может привести к росту уровня свободных площадей в торговых центрах в результате сокращения торговых точек сетевых операторов, а также открытия новых объектов с высокой долей свободных площадей. В этой ситуации активными будут оставаться крупноформатные игроки и продуктовые сети.

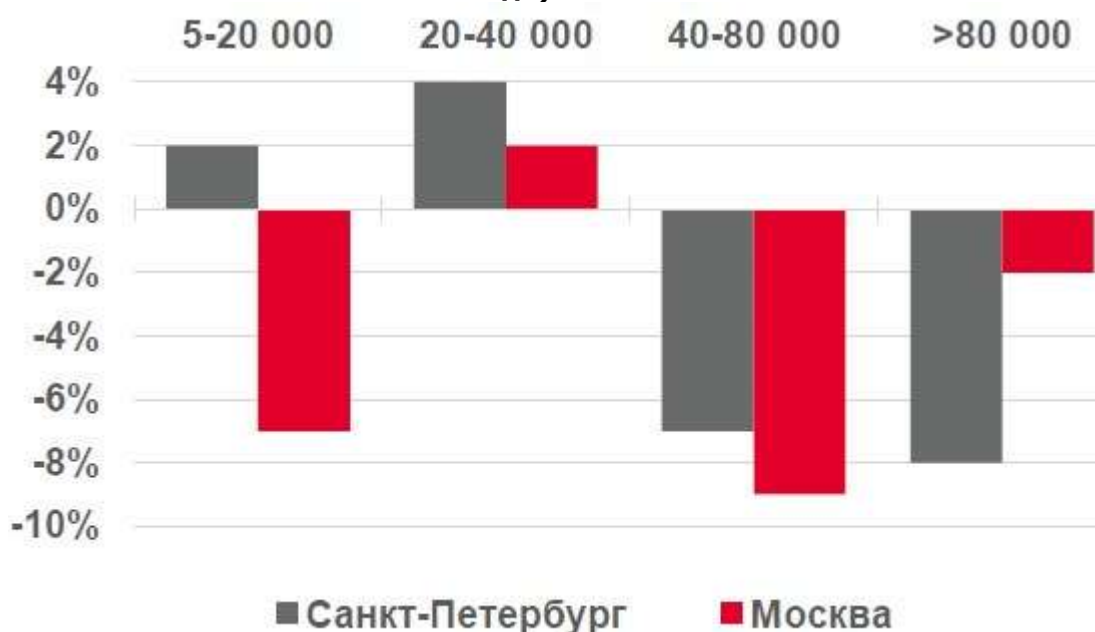
Снижение потребительской активности наиболее заметно в крупных городах. В I квартале 2016 года продолжается снижение посещаемости торговых центров

(тенденция отмечается с 2015 года). Наиболее устойчивым оказался районный формат торгового центра. В Санкт-Петербурге снижение посещаемости менее заметно ввиду эффекта «низкой базы». На столичном рынке изменения потребительского поведения в 2015 году оказались более ощутимыми – москвичи всегда характеризовались агрессивным характером потребления, поэтому коррекция потребительских привычек более заметна.

Среднемесячная динамика посещаемости ТЦ Москвы в I квартале 2016 года снизилась на 3,6%. А динамика посещаемости ТЦ Санкт-Петербурга снизилась на 2,5%.

Рис. 8.13

Изменение посещаемости ТЦ по размеру объекта (I кв. 2016 года к I кв. 2015 года)



Многие арендаторы торговых площадей рассматривают предложения об открытиях новых точек, но стараются минимизировать свои затраты и риски расширения сети. В целом активность торговых сетей значительно ниже той, что была до 2014 года. Если девелопер заинтересован в привлечении бренда, он может дать преференции (компенсация отделки, льготный период). Чаще всего о программах развития заявляют продуктовые сети, точки фаст-фуда / кафе / кондитерских, DIY операторы и алкомаркеты. Продолжается тенденция создания девелоперами собственных торговых операторов (например, ТЦ «Авиапарк» создаёт собственный универмаг площадью 6 000 кв. м). Некоторые операторы испытывают финансовые трудности (например, Sbarro, Moon Accessorize, «Дети», «ЦентрОбувь»). Люксовые бренды рапортуют об увеличении продаж и открытии новых магазинов. Среди возможных причин этого тренда – увеличение потока китайских туристов, рост курса твёрдых валют при котором товары этого класса дешевле приобретать в России.

Очевидным трендом является расширение зоны развлечений в торговых центрах – крупные форматы эффективно снижают уровень вакансий, также они призваны повышать посещаемость, создавать идентичность и уникальность проекта. Меняется восприятие и подход к формированию этих зон. На место традиционных ледовых катков, боулинга, игровых автоматов приходят новые, набирающие популярность форматы: контактные зоопарки, города детских профессий, верёвочные парки, батутные центры, квесты, тематические театры, выставки и магазины товаров для хобби. В московский регион выходит очередная сеть детских игровых центров «Фиеста

Парк», развивается сеть «Леонардо», в ТЦ «Авиапарк» открылся магазин радиоуправляемых моделей «Пилотаж» в новом формате (с тренировочными трассами и полигонами для соревнований и мастер-классов).

Почти четверть всех торговых площадей Москвы построена за последние два года. Вакантность по стабилизированным торговым центрам (открытые более двух лет назад, имеющие лояльную целевую аудиторию и сбалансированную структуру арендаторов) изменилась за последний год незначительно. Прайм-объекты (успешные торговые центры в прайм-локациях) стабильно показывают высокую заполняемость, хотя в них отмечается ротация.

Объекты, построенные за последние два года и открывавшиеся с заметно высокой долей свободных торговых площадей постепенно снижают уровень вакансий. В новых реалиях рынка активность операторов заметно снизилась, срок экспозиции помещений увеличился и важным фактором снижения уровня вакансий являются предпочтения арендаторам для открытия и на начальный период аренды.

Вместе с объемами строительства снижается и средний размер торгового центра. Торговые центры продолжают открываться с низкой заполняемостью торговой галереи. Девелоперы открывают объекты в несколько очередей. Прослеживается тенденция перехода от строительства крупномасштабных проектов к торговым объектам меньшего размера. Так, средний размер существующего торгового центра составляет 36 000 кв. м, строящегося в 2016 году – 31 000 кв. м.

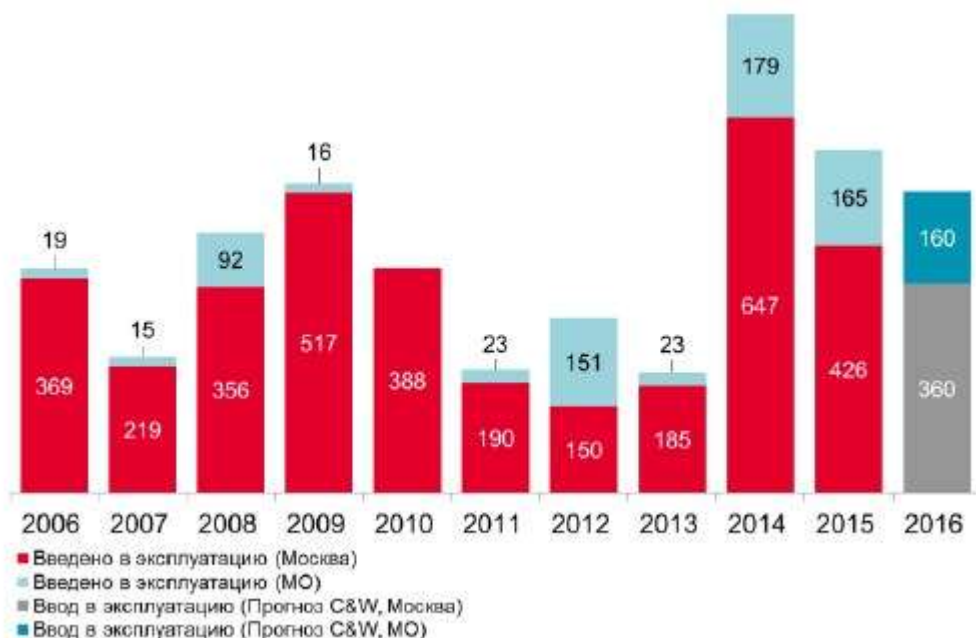
Потенциал абсорбции региональных рынков ниже, чем у более крупных столичных рынков Москвы и Санкт-Петербурга, поэтому ввод в эксплуатацию даже одного крупного торгового центра с низкой заполняемостью резко отражается на показателях рынка в целом.

В Новосибирске после открытия ТЦ «Галерея Новосибирск» в конце 2014 года уровень свободных площадей в среднем по рынку вырос до 15%, но в отсутствие вывода на рынок новых крупных объектов показатель заполняемости в среднем по рынку в течение года вернулся к уровню 8-10%. В крупных городах, где такого ощутимого ввода новых площадей в 2015 году не было, наблюдается ротация арендаторов в существующих торговых центрах, но уровень вакансии сохраняется на уровне около 10% (например, в Санкт-Петербурге, Казани, Екатеринбурге). При этом в ключевых, наиболее успешных проектах сохраняется высокая заполняемость (уровень вакансий составляет 2-3%).

В Москве в первом квартале 2016 года не было открыто ни одного торгового центра. Сроки ввода большинства проектов в Москве и Московской области отложены на 2-3 месяца. Однако специалисты Cushman & Wakefield ожидают, что крупные проекты, такие как ТЦ «Океания», ТЦ «Хорошо!», «Бутово Молл», вторая фаза ТЦ «Метрополис», откроются до конца года. Торговые центры будут открываться с высоким уровнем свободных помещений, несмотря на то, что количество подписанных договоров аренды обычно выше, чем количество фактически открытых магазинов. Торговые центры будут постепенно заполняться в дальнейшем. Новые торговые центры анонсируются, однако в основном это небольшие проекты или сопутствующие торговые объекты в составе МФК или ТПУ.

Рис. 8.14

Ежегодный объём ввода в эксплуатацию новых торговых площадей в Москве (тыс. кв. м)



Впервые за историю наблюдений рынка торговой недвижимости Москвы индикатор арендной ставки в прайм-торговых центрах номинируется в рублях. По факту, даже если основные договора аренды номинированы в иностранной валюте, на данный момент по всем ним арендаторам предоставлены льготные условия, фиксирующие арендный платёж в рублях.

С середины прошлого года индикатор арендного платежа в рублях не показал значительной динамики, что справедливо как для Москвы, так и региональных рынков России. В стабилизированных торговых центрах по существующим договорам продлеваются льготные условия (как правило, скидка по фиксированной ставке или фиксация курса валют), согласованные в прошлом году. В крупных проектах форматных торговых центров, находящихся на этапе строительства, ставка рассчитывается на основании процента от прогнозируемого оборота арендатора, тем не менее, часто в договорах фиксируется максимальная (% от оборота с максимальным фиксированным платежом) или минимальная граница (% от оборота, но не менее фиксированной суммы). По новым договорам с льготной структурой платежа заметна тенденция к снижению сроков договоров – с 5 до 3 лет (для операторов торговой галереи). Процент от оборота, прописываемый в договорах остаётся неизменным: 3-7% – для якорных арендаторов торговой галереи, 12-15% – в среднем для операторов торговой галереи, 10-15% – для кафе и ресторанов, 1-3% – для крупных якорных операторов (гипермаркеты).

Складская недвижимость в I квартале 2016 года

Средние ставки аренды на рынке складской недвижимости в первом квартале снизились. Доля вакантных площадей остается стабильной. Основа спроса на рынке складов – запросы от розничных сетей. Значительный объем сделок со складами связан с переездом для оптимизации коммерческих условий. Наблюдается высокая активность арендаторов по пересогласованию текущих коммерческих условий.

Большой объем свободных площадей является ключевым фактором, влияющим на рынок качественной складской недвижимости. Последние 6 месяцев доля вакантных

площадей на рынке Москвы остается стабильной и составляет 10%. Сокращения не происходит из-за высоких темпов нового строительства и высвобождения площадей после оптимизации площадей арендаторами.

Рис. 8.15



Надеясь побыстрее заполнить пустующие складские площади, часть собственников в I квартале 2016 года снизили арендные ставки. Вследствие чего, за первые 3 месяца 2016 года, средние арендные ставки в Московском регионе снизились на 3-5% и составили 3800-4000 рублей за кв. м в год. Платой за снижение ставки является более короткий договор аренды.

Рис. 8.16

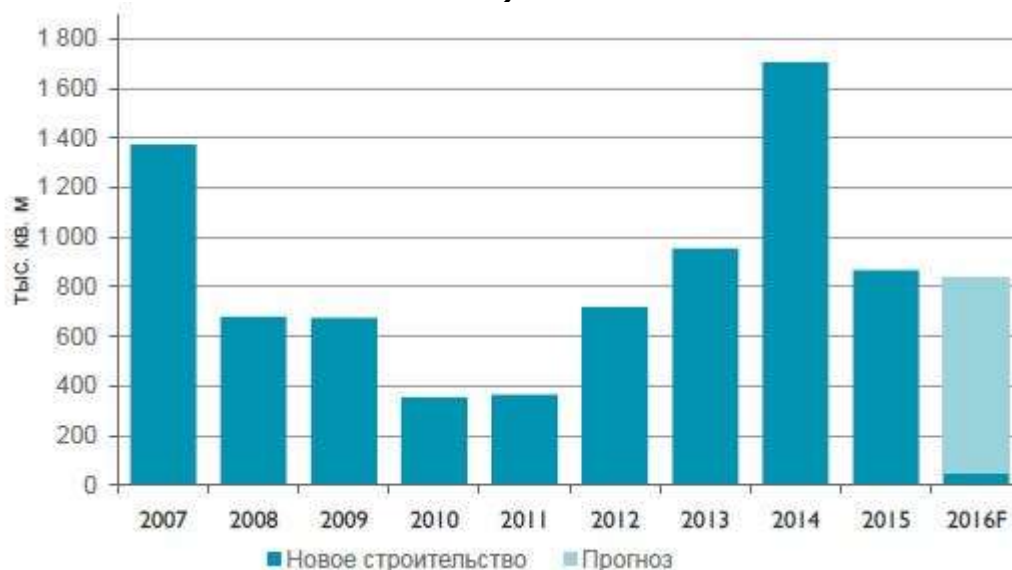


Темпы строительства складов сохраняются на уровне 2015 года. После пика девелоперской активности в 2014 году объемы строительства в 2015 снизились в два раза, в 2016 году тенденция снижения активности сохранится. В I квартале 2016 года было введено в эксплуатацию около 47 000 кв. м новых складских площадей. По

данным девелоперов, рост предложения в 2016 году составит 824 000 кв. м, что соответствует аналогичному показателю 2015 года. Только 20% новых складских площадей составляют новые складские проекты, остальные 80% – развитие уже существующих складских проектов. Доля вакантных площадей в прошедшем квартале не изменилась и составила 10%. По прогнозам экспертов, доля вакантных площадей до конца года не изменится и составит 9,5%-10,5%.

Рис. 8.17

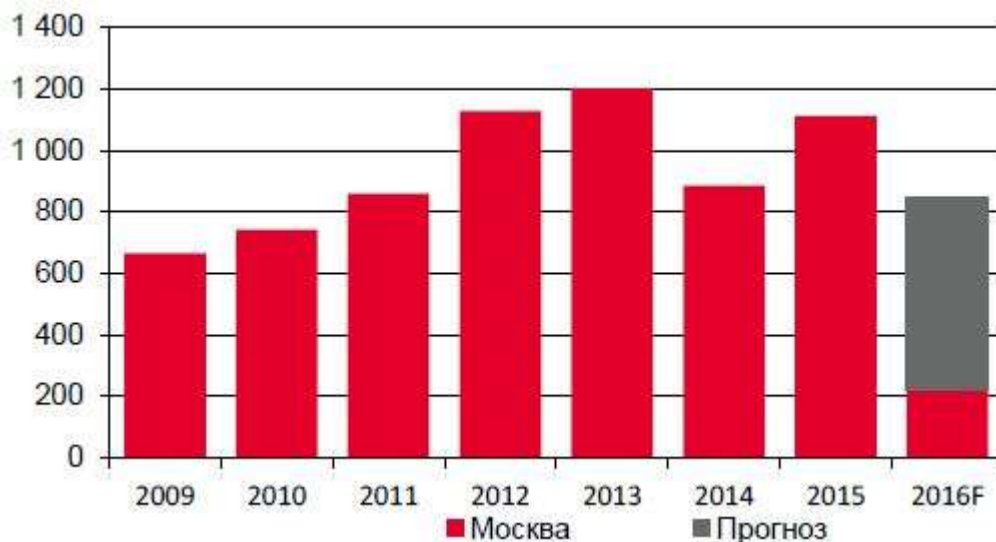
Ежегодный ввод в эксплуатацию новых складских площадей (классы «А» и «В»)



Объем заключенных сделок остается стабильно высоким. Основу спроса составляют запросы торговых сетей специализирующихся на продуктах питания и товарах для дома. Объем заключенных сделок по аренде и покупке складской недвижимости в I квартале 2016 года составил 218 000 кв. м, что выше аналогичного среднего показателя 2008-2015 годов на 60 %. Несмотря на низкую цену продажи складских площадей, потребители предпочитают аренду покупке, только 6% площадей было куплено в I квартале 2016 года. Сложившуюся ситуацию низких рублевых арендных ставок и большого объема свободного предложения на рынке арендаторы используют в свою пользу, эксперты отмечают увеличение активности компаний арендаторов по пересмотру условий договоров в арендованных ими складских комплексах, переезду из худших проектов в лучшие, консолидации складских площадей.

Рис. 8.18

Объем арендованных и купленных складских площадей (классы «А» и «В», тыс. кв. м)



В регионах России темпы строительства складов падают, но объем заключенных сделок остаётся стабильным. По прогнозам Cushman & Wakefield, в этом году в регионах России будет построено около 470 000 кв. м новых складских площадей, что ниже показателя прошлого года на 40%. Строительство небольших, до 30 000 кв. м складских проектов продолжают местные компании. Крупные федеральные девелоперы предлагают на своих площадках в регионах РФ строить склады под заказчика.

Объем заключенных сделок в I квартале 2016 года составил 61 000 кв. м, что на 10% выше аналогичного среднего показателя 2008-2015 годов. По прогнозам экспертов, объем заключенных сделок в 2016 году будет аналогичен показателю 2015 года и составит около 450 000 кв. м.

Рис. 8.19

Ежегодный ввод в эксплуатацию новых складских площадей (классы «А» и «В», тыс. кв. м)

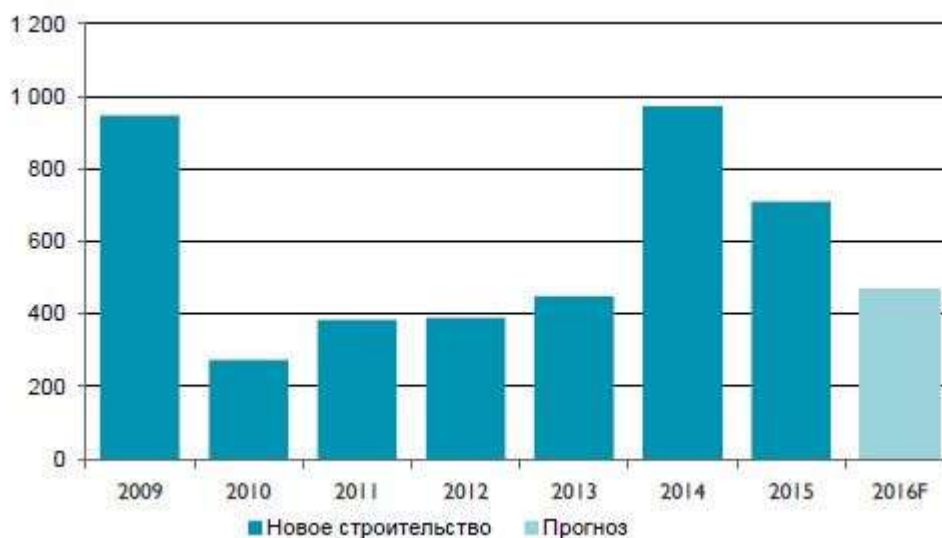
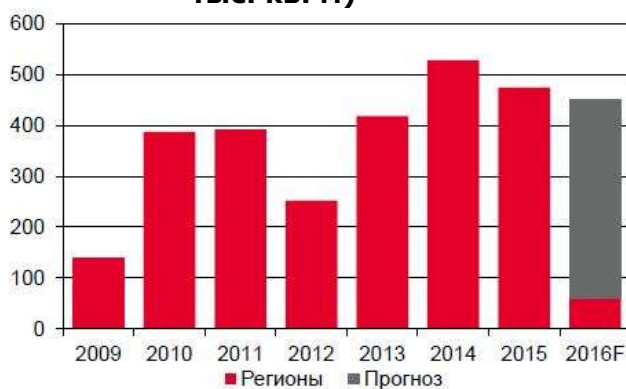


Рис. 8.20

Объем арендованных и купленных складских площадей (классы «А» и «В», тыс. кв. м)



ЗАКЛЮЧЕНИЕ: СТАНДАРТНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ

Сроки договоров аренды

- Офисы: 5 лет.
- Склады: краткосрочные (1-3 лет) или долгосрочные (более 5 лет).
- Торговые площади: в среднем 3-5 лет, якорные арендаторы – 10-25 лет.

Досрочное расторжение

- Офисы: возможно через 3 года после начала аренды с удержанием депозита в качестве штрафной санкции. Это условие стало более популярно в кризисный период. Уведомление о расторжении высылается за 6-9 месяцев. Если в договоре есть условие о пересмотре арендной ставки после 3 лет, договор может быть расторгнут любой из сторон в этот период.
- Торговля: стандартный договор аренды не предусматривает досрочного расторжения.

Валюта договора и периодичность платежей

- Офисы и торговля: рубли или доллары США за кв. м в год, оплата производится ежемесячно или ежеквартально, авансом.
- Склады: рубли.

Депозит

- Офисы: эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна банковская гарантия, но она используется достаточно редко, т.к. арендодатели предпочитают депозит).
- Торговые площади: эквивалент арендной платы за 1-2 месяца (возможна банковская гарантия).
- Склады: эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна банковская гарантия, но она используется достаточно редко, т.к. арендодатели предпочитают депозит).

Пересмотр ставки аренды

- В кризисный период данное условие часто включается в договоры аренды (срок пересмотра – предмет для переговоров).

Индексация

- Офисы: для договоров в рублях – 7-10%, для договоров в валюте – 3-5% или на уровне инфляции Еврозоны или США.
- Торговые помещения: для договоров в рублях – инфляция в России или 8-9%, для договоров в долларах США – US CPI или 5%.
- Склады: 8-10%.

Дополнительная плата за вход в проект

- Возможное внесение дополнительной платы за «вход в проект» – применимо только для прайм-объектов.
- Процент от оборота в качестве арендного платежа (только для торговли). В торговых центрах очень часто применяется комбинированная ставка аренды (минимальный фиксированный платёж + % от оборота арендатора). В среднем процентная ставка варьируется между 10 %-15% для операторов торговой галереи и 2-5% для якорей.

Переуступка прав аренды / субаренда

- Офисы и склады: обычно возможно, но предмет для переговоров с собственником.
- Торговля: нет общепринятой практики.

Ремонтные работы

- Арендатор: поддержка состояния и обслуживание внутренних помещений.
- Арендодатель: ремонт общих зон, несущих конструкций здания.

Страхование

- Арендатор: страхование собственного имущества.
- Арендодатель: страхование здания, которое обычно включено в операционные расходы, оплачиваемые арендаторами.

Операционные расходы

- Оплачиваются арендатором по принципу «открытая книга» или фиксированный размер платежа.

Коммунальные платежи

- Часто включены в операционные расходы, но возможны различные варианты в разных проектах.

Налог на недвижимость

- Арендатор: нет.
- Арендодатель: для офисов и торговых помещений размер налога варьируется в зависимости от региона (в Москве составляет 1,2% от кадастровой стоимости объекта в 2015 году, 1,3% в 2016 году, 1,4% в 2017 году и 1,5% в 2018 году). НДС 18%.

Правила измерения площади

- Площади измеряются в основном по системе БОМА (БОМА). Некоторые собственники зданий используют систему БТИ.¹

¹ Источник: <http://zдание.info/2393/2467/news/7305>

8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

В таблицах ниже произведен анализ цен предложений сопоставимых объектов недвижимости.

Табл. 8.2

Предложения по продаже объектов, расположенных в г. Санкт Петербург

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объекты аналоги					
		1	2	3	4	5	6
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание/земельный участок	Право собственности/ право собственности	Право собственности/ право собственности	Право собственности/ право собственности	Право собственности/ право собственности	Право собственности/ право собственности	Право собственности / право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16
	Адрес расположения	г. Санкт-Петербург, ул. Дивенская, 3	г. Санкт-Петербург, ул. Пионерская, 55	г. Санкт-Петербург, ул. Колпинская	г. Санкт-Петербург, ул. Всеволода Вишневского, 12а	г. Санкт-Петербург, ул. Барочная, 12	г. Санкт-Петербург, Каменноостровский просп., 11

	Характерист	Объекты аналоги					
		Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
	Тип недвижимости	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания
	Этаж	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4, 5, 6
	Площадь общая, кв. м	1 942	1 477	1 612	5 363	4 977	6 065
	Площадь помещений 1-го этажа кв. м	647	295	403	894	995	1 011
	Площадь помещений второго этажа и выше, кв. м	1 295	1 182	1 209	4 469	3 982	4 043
	Площадь цоколя, кв. м	0	0	0	0	0	1 011
	Площадь подвала, кв. м	0	0	0	0	0	0
	Площадь земельного участка, кв. м	1 532	647	806	2 682	2 489	3 033
Состояние отделки	Стандарт	Евроремонт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Евроремонт	
Экономические характеристики	Назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	165 000 000	165 000 000	177 000 000	355 000 000	400 000 000	623 000 000
	Цена	84 964	111 713	109 801	66 194	80 370	102 721

	Характерист	Объекты аналоги					
предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)							
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	http://spb.cian.ru/sale/commercial/149044874/	http://spb.cian.ru/sale/commercial/148225711/	http://spb.cian.ru/sale/commercial/139126089/	http://spb.cian.ru/sale/commercial/148693636/	http://spb.cian.ru/sale/commercial/139127858/	http://spb.cian.ru/sale/commercial/143794141/

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен на административные помещения в г. Санкт-Петербург варьируются в диапазоне 66 194 - 111 713 руб./кв. м с учетом НДС. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.)

Табл. 8.3

Предложения по продаже объектов, расположенных в Респ. Адыгея, г. Майкоп

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание/земельный участок	Право собственности/ право собственности	Право собственности/ право собственности	Право собственности/ право собственности	Право собственности/ право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16
Местоположение	Адрес расположения	Респ. Адыгея, г. Майкоп, ул. Кубанская	Респ. Адыгея, г. Майкоп, ул. Апшеронская, 63	Респ. Адыгея, г. Майкоп, ул. Пионерская, 295	Респ. Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина, 145
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты	Преимущественно	Преимущественно	Преимущественно

	Характеристики	Объекты-аналоги			
		жилого и коммерческого назначения	объекты жилого и коммерческого назначения	объекты жилого и коммерческого назначения	объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	нежилое отдельно стоящее здание	нежилое отдельно стоящее здание	нежилое отдельно стоящее здание	нежилые отдельно стоящие здания
	Этаж	1, 2, 3, подвал	1, 2	1, 2	1,, 2, 3, цоколь
	Площадь общая, кв. м	1 000	300	853	800
	площадь помещений 1-го этажа кв. м	250	150	427	300
	Площадь помещений второго этажа и выше, кв. м	500	150	426	400
	Площадь цоколя, кв. м	0	0	0	200
	Площадь подвала, кв. м	250	0	0	0
	Площадь земельного участка, кв. м	963	н/д	1 500	1 000
	Состояние отделки	70% кабинетов после кап. Ремонта	требуется ремонт	Стандарт	Стандарт
Экономические характеристики	Назначение	административное	административное	административное	административное
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	32 000 000	3 700 000	35 000 000	24 000 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	32 000	12 333	41 032	30 000
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.avito.ru/maykop/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1000_m_827582540	https://www.avito.ru/maykop/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_pod_gostinitsy_hostel_819739165	https://www.avito.ru/maykop/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_853_m_801259442	https://www.avito.ru/maykop/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_800_m_520785872

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен на помещения в г Респ. Адыгея, г. Майкоп варьируются в диапазоне 12 333 – 41 032 руб./кв. м с учетом НДС. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.)

Табл. 8.4

Предложения по продаже объектов, расположенных в Самарская обл., г. Тольятти

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объекты аналоги								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание/земельный участок	Право собственности и/ право собственности	Право собственности/ право собственности	Право собственности / право собственности	Право собственности / право собственности	Право собственности/ право собственности	Право собственности/ право собственности	Право собственности и/ право собственности	Право собственности и/ право собственности	Право собственности / право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16
Местоположение	Адрес расположения	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Новозаводская	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Базовая, 8	Самарская обл., г. Тольятти, ОПХ, 2	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Коммунальная, 28	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Магистральная, вл. 11Б	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Индустриальная, 1в	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Громовой, 56	Самарская обл., г. Тольятти, Обводное шоссе	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Новозаводская
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты	Преимущественно объекты	Преимущественно объекты промышленного	Преимущественно объекты промышленного	Преимущественно объекты промышленного	Преимущественно объекты промышленного	Преимущественно объекты	Преимущественно объекты	Преимущественно объекты промышленного

	Характери	Объекты аналоги								
		промышленн ого назначения	промышленн ого назначения	о назначения	о назначения	назначения	назначения	промышленн ого назначения	промышленн ого назначения	о назначения
Физические характерист ики	Тип недвижимо сти	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания
	Этаж	1, 2	1, 2	1	1, 2, 3, 4	1	1, 2	1	1	
	Площадь общая, кв. м	4 269	2 745	1 312	37 000	1 300	1 093	2 580	540	1 682
	Площадь производст венно- складских помещений, кв. м	3 399	1 373	650	18 500	1 300	688	2 000	540	561
	Площадь офисных помещений, кв. м	870	1 372	662	18 500	0	405	580	0	1 121
	Площадь земельного участка, кв. м	6 040	3 000	3 000	90 000	11 000	5 508	10 000	5 000	3 000
	Состояние отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Экономическ ие характерист ики	Назначение	Производств енно- складское с наличием администрат ивной части	Производств енно- складское с наличием администрат ивной части	Производствен но-складское с наличием административ ной части	Производствен но-складское с наличием административ ной части	Производственн о-складское с наличием административн ой части	Производственн о-складское с наличием административн ой части	Производств енно- складское с наличием администрат ивной части	Производств енно- складское с наличием администрат ивной части	Производстве нно- складское с наличием администрати вной части
Стоимостные характерист	Цена предложен	80 000 000	17 000 000	25 000 000	290 000 000	53 000 000	10 000 000	50 000 000	11 000 000	25 500 000

Источники	Характеристики	Объекты аналоги								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	18 740	6 193	19 055	7 838	40 769	9 149	19 380	20 370	15 161
	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3400_m_767711269	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1320_m_611707368	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1320_m_799924123	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/universalnaya_proizvodstvenno-skladskaya_baza_792039607	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_gruzovoe_sto_828580950	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1093_m_685325092	http://samara.cian.ru/sale/commercial/147413074/	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_550_m_741888878	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1600_m_786025904

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен на помещения в г. Тольятти варьируются в диапазоне 6 193 - 40 769 руб./кв. м с учетом НДС. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.)

Табл. 8.5

Предложения по продаже объектов, расположенных в г. Москве (аналоги для ул. Сивашская)

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объекты аналоги								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Перед нами	Передаваемые права на	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Характери	Объекты аналоги										
	СТИ	ТИ	ТИ	ТИ	ТИ	ТИ	И	СТИ	СТИ	СТИ	
ые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	здание										
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	август 2016	август 2016	август 2016	август 2016	август 2016	август 2016	август 2016	август 2016	август 2016	
Характеристики месторасположения объекта	Ближайшая станция метро	Каховская	Нагорная	Каховская	Варшавская	Нагорная	Нахимовский проспект	Нагорная	Варшавская	Нахимовский проспект	
	Адрес расположения	Москва, ул. Малая Юшуньская, д. 3	Москва, Нагорная ул., 32К1	Москва, Одесская ул., 14К1	Москва, Чонгарский бул., 5К1	Москва, Каширское ш., 7К1	Москва, Болотниковская ул., 36к1	Москва, Электролитный проезд, 16к4	Москва, Черноморский бульвар, 4к1	Москва, ул. Болотниковская, д. 36 к2	
	Линия	первая	первая	первая	первая	первая	внутрикварт	внутрикв	первая	внутрикварт	

Характери	Объекты аналоги									
	застройки						льно	ртельно		тально
Ближайшее окружение	Преимуще ственно объекты жилого и коммерчес кого назначени я	Преимущест венно объекты жилого и коммерческо го назначения	Преимущест венно объекты жилого и коммерческо го назначения	Преимущест венно объекты жилого и коммерческо го назначения	Преимущест венно объекты жилого и коммерческо го назначения	Преимущест венно объекты жилого и коммерческо го назначения	Преимущест венно объекты жилого и коммерческо го назначения	Преимущест венно объекты жилого и коммерческо го назначения	Преимущест венно объекты жилого и коммерческо го назначения	Преимущест венно объекты жилого и коммерческо го назначения
Физич еские характ еристи ки	Тип недвижимо сти	нежилые встроенны е помещени я	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенны е помещени я	нежилые встроенны е помещени я	нежилые встроенные помещения
	Площадь общая, кв. м	143,7	225,0	214,7	100,0	156,4	64,2	140,5	139,0	155,0
	Этаж расположен ия	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Площадь помещений 1-го этажа, кв. м	143,7	225,0	214,7	100,0	156,4	64,2	140,5	139,0	155,0
	Площадь помещений 2-го и выше этажей, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь помещений цоколя, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь помещений подвала, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Характери	Объекты аналоги									
	Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб./мес. (с учетом НДС)	32 000 000	50 000 000	64 000 000	18 000 000	41 230 000	18 500 000	23 600 000	27 000 000	46 500 000
	Цена предложения, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	222 686	222 222	298 090	180 000	263 619	288 162	167 972	194 245	300 000
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	http://www.cian.ru/sale/commercial/8123914/	http://www.cian.ru/sale/commercial/147390515/	http://www.cian.ru/sale/commercial/9066310/	http://www.cian.ru/sale/commercial/148830144/	http://www.cian.ru/sale/commercial/148073264/	http://www.cian.ru/sale/commercial/148408172/	http://www.cian.ru/sale/commercial/148796527/	http://www.cian.ru/sale/commercial/1094627/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_na_znacheniya_155_m_820_488949

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен на офисно-торговые объекты в районе ул. Сивашская варьируются в диапазоне 167 972 – 300 000 руб./кв. м с учетом НДС. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.)

Табл. 8.6

Предложения по продаже объектов, расположенных в г. Москве (в районе Комсомольского пр.)

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	объекты-аналоги							
			1	2	3	4	5	6	7	8
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	август 2016	август 2016	август 2016	август 2016	август 2016	август 2016	август 2016	август 2016

	Характерист	Оцениваем	объекты-аналоги							
			Фрунзенская	Октябрьская	Шаболовская	Шаболовская	Спортивная	Спортивная	Сходненская	Парк культуры
Характеристики месторасположения объекта	Ближайшая станция метро	Парк культуры	Фрунзенская	Октябрьская	Шаболовская	Шаболовская	Спортивная	Спортивная	Сходненская	Парк культуры
	Адрес расположения	г. Москва, пр. Комсомольский, д. 14/1, корп. 1	Москва, Комсомольский проспект, д. 19	Москва, ул. Донская, д. 6с1	Москва, ул. Шаболовка, д. 38	Москва, ул. Шаболовка, д. 18с2	Москва, ул. Кооперативная, д. 4к9	Москва, ул. Усачева, д. 38	Москва, ул. Красноказарменная, д. 19	Москва, Фрунзенская наб., д. 14
	Линия застройки	первая	первая	внутриквартально	первая	внутриквартально	внутриквартально	первая	первая	первая
	Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	Нежилые помещения, перечень помещений: этаж 1 пом. IX ком.1,2,2а,3,3а,4-6,6а	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения
	Площадь общая, кв. м	64,7	63,9	72,0	43,3	63,9	142,0	78,0	41,0	110,0
	Этаж расположения	1	1	подвал	1	1	подвал	1	цоколь	1
	Площадь помещений 1-го этажа, кв. м	64,70	63,9	0,0	43,3	63,9	0,0	78,0	0,0	110,0
	Площадь	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

	Характерист	Оцениваем	объекты-аналоги								
	помещений 2-го и выше этажей, кв. м										
	Площадь помещений цоколя, кв. м	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	41,0	0,0	
	Площадь помещений подвала, кв. м	0,00	0,0	72,0	0,0	0,0	142,0	0,0	0,0	0,0	
	Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	
	Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	50 760 000	10 900 000	12 700 000	14 000 000	15 900 000	35 000 000	9 200 000	60 000 000	
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	794 366	151 389	293 303	219 092	111 972	448 718	224 390	545 455	
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	http://www.cian.ru/sale/commercial/12052253/	http://www.cian.ru/sale/commercial/147079865/	http://www.cian.ru/sale/commercial/148247154/	http://www.cian.ru/sale/commercial/147879226/	http://www.cian.ru/sale/commercial/149295635/	http://www.cian.ru/sale/commercial/148469256/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svo	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svo	

	Характерист	Оцениваем	объекты-аналоги								
										mescheni e_- _super_tr afik_otdel nyy_vhod _41_m_8 16768178	bodnogo_na znacheniya_ 110_m_570 155841

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен на помещения в г. Москве в район Комсомольского пр. варьируются в диапазоне 111 972 – 794 366 руб./кв. м с учетом НДС. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.)

Табл. 8.7

Предложения по продаже объектов, расположенных в г. Волгоград

Группы элементов сравнения	Характеристики	объекты - аналоги								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Передаваемые имущественные права, ограничены (обременены) этих прав	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия	Отличие	Предложено	Предложено	Предложено	Предложено	Предложено	Предложено	Предложено	Предложено	Предложено

рынка	Характер	объекты - аналоги								
		е	ие	ие	е	е	е	ие	жение	
	цены предложения от цены сделки									
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16
Характеристики месторасположения объекта	Район расположения	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
	Адрес расположения	г. Волгоград, ул. Мира, 11	г. Волгоград, ул. Пушкина, 14	г. Волгоград, пр-кт Ленина, 30	г. Волгоград, ул. Социалистическая, 17	г. Волгоград, ул. Краснознаменская, 7	г. Волгоград, ул. Коммунистическая, 34	г. Волгоград, ул. Новороссийская, 5	г. Волгоград, ул. Донецкая, 16а	г. Волгоград, ул. Маршала Чуйкова, вл. 21
	Линия застройки	первая	первая	первая	первая	первая	первая	первая	первая	первая
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения

Характер	объекты - аналоги									
		я	я				я	помеще ния		
Площадь общая, кв. м	249,0	183,3	177,0	985,9	155,0	94,0	116,0	80,0	99,0	
Этаж расположе ния	1, подвал	цоколь	цоколь	1, цоколь	цоколь	1	1	2	цоколь	
Площадь помещени й, расположе нных на цокольном этаже, кв. м	0	183,3	177	724,7	155	0	0	0	99	
Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандар т	Стандарт	
Экономичес кие характерист ики	Назначени е	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	
Стоимостны е характерист ики	Цена предложен ия, руб. (с учетом НДС)	23 500 000	8 500 000	6 500 000	43 400 000	7 200 000	8 500 000	10 000 000	4 050 000	8 500 000
	Цена предложен ия, руб./кв. м (с учетом НДС)	94 378	46 372	36 723	44 021	46 452	90 426	86 207	50 625	85 859
Источники	Ссылка на источник в сети	https://www .avito.ru/vol gograd/kom	https://ww w.avito.ru/ volgograd/	https://ww w.avito.ru/ volgograd/	https://www .avito.ru/vol gograd/kom	https://www .avito.ru/vol gograd/kom	https://www .avito.ru/vol gograd/kom	https://ww w.avito.ru/ volgograd/	https://www .avito.ru/vol gograd/kommer	

Группы элементов сравнения	Характеристики	объекты - аналоги								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Интернет	mercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_a_rendnyy_biznes_330097476	kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_183.3_m_822393216	kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_177_m_587089210	mercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_985.9_m_729592244	mercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_155_m_829650712	mercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_94_m_831395162	kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_116_m_709556957	lgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_804611886	cheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_99_m_817414049

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен на помещения в г. Санкт-Петербург варьируются в диапазоне 36 723 - 94 378 руб./кв. м с учетом НДС. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.)

Табл. 8.8

Предложения по продаже объектов, расположенных в г. Тольятти

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объекты -аналоги								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия	Отличие цены	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение

рынка	Характеристика	Объекты – аналоги									
	предложения от цены сделки									е	
	Изменение цены во времени (дата предложения, сделки)	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	
Характеристики месторасположения объекта	Район расположения	Автозаводский	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский
	Адрес расположения	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Свердлова, 22а	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Комсомольская, 93	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Белорусская, 6	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Баныкина, 16Б	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Баныкина, 32А	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Юбилейная, 1а	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Автостроительная, 53	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Туполева, 12а	Самарская обл., г. Тольятти, ул. 40 лет Победы, вл. 96	
	Линия застройки	первая	первая	первая	первая	первая	первая	первая	первая	внутриквартально	первая
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения
	Площадь общая, кв. м	330,0	147,0	207,0	687,0	680,4	70,0	52,2	60,0	68,3	
	Этаж расположения	1	цоколь	1	цоколь	цоколь, 3	2	1	1	4	
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	
Экономические	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	

Характеристики	Характеристики	Объекты – аналоги								
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	11 440 000	2 375 000	7 500 000	8 000 000	7 000 000	2 000 000	890 000	2 200 000	1 400 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	34 667	16 156	36 232	11 645	10 288	28 571	17 050	36 667	20 498
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_330_m_714358852	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_147_m_830054829	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_207_m_685937450	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_687_m_590164629	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_680.4_m_banykina_595765611	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_52.2_m_avtostroiteley_57_785067788	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_60_m_644522541	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_68.3_m_810397390	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_60_m_644522541

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен на ПСН в г. Тольятти варьируются в диапазоне 10 288 - 36 667 руб./кв. м с учетом НДС. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.)

Табл. 8.9

Предложения по продаже объектов, расположенных в г. Ростов-на-Дону

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объекты - аналоги						
		1	2	3	4	5	6	7
Передаваемые имущественные	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Характери		объекты - аналоги						
ные права, ограничени я (обременен ия) этих прав								
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16
Характеристики месторасположения объекта	Район расположения	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский
	Адрес расположения	г. Ростов-на-Дону, ул. Филимоновская, 83	г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая	г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 21	г. Ростов-на-Дону, Гвардейский пер., 11	г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 39а	г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский пр-кт/ М. Горького	г. Ростов-на-Дону, 20-я ул., 43
	Линия застройки	первая	первая	первая	первая	первая	первая	первая
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения

	Характери	объекты - аналоги						
								го назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения
	Площадь общая, кв. м	150	210	80	168	229	117	207
	Этаж расположения	цоколь	1	1, 2	1	1	1	1
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Требуется ремонт	Стандарт	Стандарт	Требуется ремонт
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	6 500 000	18 000 000	9 500 000	8 400 000	18 320 000	9 000 000	11 385 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	43 333	85 714	118 750	50 000	80 000	76 923	55 000
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_150_m_791793712	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/salon_krasoty_premium_klassa_v_tsentre_210_m_820835733	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_80_m_764455237	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_168_m_764583515	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_229_m_749683408	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_117_m_770719313	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_207_m_789104089

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен на ПСН в г. Ростов-на-Дону варьируются в диапазоне 43 333 - 118 750 руб./кв. м с учетом НДС. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.)

Табл. 8.10

Предложения по продаже объектов, расположенных в г. Краснодар

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объекты-аналоги								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16
Характерист	Район	Западный	Западный	Западный	Западный	Западный	Западный	Западный	Западный	Западный

Идентификация месторасположения объекта	Характеристика	Объекты-аналоги								
		г. Краснодар, пр-кт Чекистов, д. 36	г. Краснодар, ул. 1-ый Нефтезаводской проезд, 4	г. Краснодар, ул. Старокубанская	г. Краснодар, ул. Минская	г. Краснодар, ул. 70-летия Октября/ ул. Думенко, 34/2/33	г. Краснодар, ул. Азовская, д. 20	г. Краснодар, ул. им. Захарова	г. Краснодар, ул. Кубанская набережная	г. Краснодар, ул. Дальняя, д. 39/2
	Адрес расположения									
	Линия застройки	первая	первая	первая	первая	первая	внутриквартально	первая	первая	первая
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения
	Площадь общая, кв. м	140	90	108	177	68,6	52,2	90	80	200
	Этаж расположения	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Стоимостные	Цена предложения,	13 500 000	4 500 000	7 300 000	11 000 000	8 500 000	2 250 000	4 500 000	5 900 000	15 000 000

Характеристики	Характеристика	Объекты-аналоги								
	руб. (с учетом НДС) Цена предложения, руб./кв. м (без учета НДС)	96 429	50 000	67 593	62 147	123 907	43 103	50 000	73 750	75 000
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_140_m_818895439	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_90_m_805820374	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_na_starokubanskoy_820328847	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_177_m_1et.12et_541072865	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/v_otlichnom_meste_s_vobodnogo_naznacheniya_68.6_m_811728727	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_na_azovskoy_20_52.2_m_603792233	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_torgovoe_pomeschenie_v_istoricheskom_tsentre_829300510	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_200_m_765255037	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_200_m_765255037

Источник: анализ рынка

Табл. 8.11

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен на ПСН в г. Краснодаре варьируются в диапазоне 43 103 – 123 907 руб./кв. м с учетом НДС. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.)

Предложения по продаже объектов, расположенных в г. Санкт Петербург

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен на административные помещения в г. Санкт-Петербург варьируются в диапазоне 66 194 - 111 713 руб./кв. м с учетом НДС. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.)

Табл. 8.12

Предложения по продаже объектов, расположенных в г. Барнаул

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объекты-аналоги								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16	авг.16
Характеристики и месторасположения объекта	Район расположения	Индустриальный	Индустриальный	Индустриальный	Индустриальный	Индустриальный	Индустриальный	Индустриальный	Индустриальный	Индустриальный
	Адрес расположения	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Сиреневая	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Попова, 150	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Бабуркина	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Малахова, 97	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Островск	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Балтийская, 44	Алтайский край, г. Барнаул, ул. 50 лет	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Балтийская	Алтайский край, г. Барнаул, Павловский тракт,

Характер	Объекты-аналоги									
	3	11	68E	СССР, 24	103	275				
Линия застройки	первая	первая	первая?	первая	первая	первая	первая	первая	первая	первая
Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения
	Площадь общая, кв. м	78	50	76	85,2	70	70	43	52	36,7
	Этаж расположения	1	1	1, 2	цоколь	1	1	1	1	1
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	6 150 000	2 800 000	2 600 000	2 750 000	3 500 000	4 950 000	2 900 000	2 500 000	2 000 000
	Цена предложения,	78 846	56 000	34 211	32 277	50 000	70 714	67 442	48 077	54 496

	Характер руб./кв. м (с учетом НДС)	Объекты-аналоги								
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_78.2_m_823816561	https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50_m_715050637	https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_76_m_824977117	https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_85.2_m_827402056	https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_70_m_804957526	https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_70_m_793464528	https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_43_m_799010569	https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/torfovofisnoe_pomeschenie_nakrasnoy_linii_naproti_819650755	https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_36.7_m_807908294

Источник: анализ рынка

Согласно проведенному анализу цен предложений, диапазон цен на ПСН в г. Барнаул варьируются в диапазоне 32 277 - 78 846 руб./кв. м с учетом НДС. Данные цены являются ценами предложений без учета фактора уторговывания. Цены варьируются в зависимости от физических характеристик объектов (состояние здания, состояние отделки, этажность и т.п.)

Табл. 8.13

Описание объектов-аналогов для объекта оценки - Квартира, назначение: жилое, расположенная по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, д. 9а, кв. 23, кадастровый номер: 90:25:010113:168

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка

	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	август 2016	август 2016	август 2016
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, д. 9а, кв. 23	Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, 9а	Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, 9	Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, 9
	Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	квартира	квартира	квартира	квартира
	Площадь общая, кв. м	98,2	97,1	100	104
	Этаж расположения/этажность	3/3	3/5	3/6	4/6
	Жилая площадь, кв. м	н/д	н/д	н/д	н/д
	Площадь кухни кв. м	н/д	н/д	н/д	н/д
	Количество комнат	н/д	н/д	н/д	н/д
	Тип дома (материал стен)	панельный	панельный	панельный	панельный
	Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Стандарт	
Экономические характеристики	Назначение	жилое	жилое	жилое	жилое
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	11 991 850	12 000 000	14 585 844
	Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	123 500	120 000	140 249
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.avito.ru/yalta/kvartiry/2-	https://www.avito.ru/yalta/kvartiry/3-	http://www.kdo.ru/prodazha-trekkomnatnoj-

	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
			k_kvartira_97.1_m_35_et. 833551762	k_kvartira_100_m_36_et. 801902619	kvartiry-yalta-ulica-shhorsa-144082914/

Источник: анализ рынка

Табл. 8.14

Описание объектов-аналогов для объекта оценки №12 - Квартира, назначение: жилое, этаж: 4, расположенная по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина, 15/10, кв. 17, кадастровый номер: 61:44:0032002:146

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	август 2016	август 2016	август 2016
	Адрес расположения	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина, 15/10, кв. 17	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина, 15	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина
	Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Физические	Тип недвижимости	квартира	квартира	квартира	квартира

	Характеристики	Оцениваемый	Объекты-аналоги		
характеристики	Площадь общая, кв. м	96,9	95	94	95
	Этаж расположения/этажност ь	5/6	6/8	5/8	6/8
	Жилая площадь, кв. м	н/д	н/д	н/д	н/д
	Площадь кухни кв. м	н/д	н/д	н/д	н/д
	Количество комнат	3,00	3	3	3
	Тип дома (материал стен)	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
	Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Состояние отделки	Стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Экономические характеристики	Назначение	жилое	жилое	жилое	жилое
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	6 590 000	6 600 000	6 750 000
	Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	69 368	70 213	71 053
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	http://rostov.cian.ru/sale/flat/51651154/	http://rostov.cian.ru/sale/flat/147598225/	http://rostov.cian.ru/sale/flat/30824308/

Источник: анализ рынка

8.5. Анализ ценообразующих факторов

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

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

Скидки на торг к ценам предложений

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочника расчетных данных» (СРД №18, 2016 год) под редакцией Яскевича Е.Е.

Табл. 8.15

Значение скидки на торг по городам

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)	11-15 (13)
С.-Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)	10-15 (12,5)
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	7-10 (8,5)	10-14 (12)	-	12-17 (14,5)	9-11 (10)	12-15 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-13 (11)	10-17 (13,5)	-	9-16 (12,5)	9-13 (11)	11-17 (14)	12-19 (15,5)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)	12-15 (13,5)	8-11 (9,5)	12-16 (14)	-	14-18 (16)	-
Севастополь	8-12 (10)	13-17 (15)	-	14-19 (16,5)	-	13-17 (15)	-	12-18 (15)	13-19 (16)
Ставрополь	6-10 (8)	10-16 (13)	9-14 (11,5)	11-18 (14,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	9-15 (12)	12-20 (16)	14-18 (16)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)	-	12-17 (14,5)	12-16 (14)
Тверь	6-9 (7,5)	9-13 (11)	8-10 (9)	13-16 (14,5)	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-17 (15,5)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6

Источник: «Справочник расчетных данных» (СРД №18, 2016 год) под редакцией Яскевича Е.Е.

Линия застройки

Расположение на территории вдоль оживленной автомагистрали (на 1-й линии) обеспечивает постоянный интенсивный поток автомобильного транспорта. Цены объектов на 1-й линии выше.

Корректировка на местоположение была сделана на основании данных, представленных в "Справочнике оценщика недвижимости", том 2, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

Корректировка на расположение относительно красной линии

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

Таблица 25.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 26

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,72	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,71	0,87

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

Площадь (фактор масштаба)

Площадь является одним из основных факторов, влияющих на стоимость объектов коммерческой недвижимости. Как правило, помещения большей площадью пользуются меньшим спросом, соответственно, стоимость 1 кв. м таких помещений будет ниже, чем стоимость небольших помещений.

Корректировка на площадь была сделана на основании данных, представленных в "Справочнике оценщика недвижимости", том 2, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

Корректирующие коэффициенты представлены в таблице ниже.

Табл. 8.4

Корректирующие коэффициенты на разницу в площади

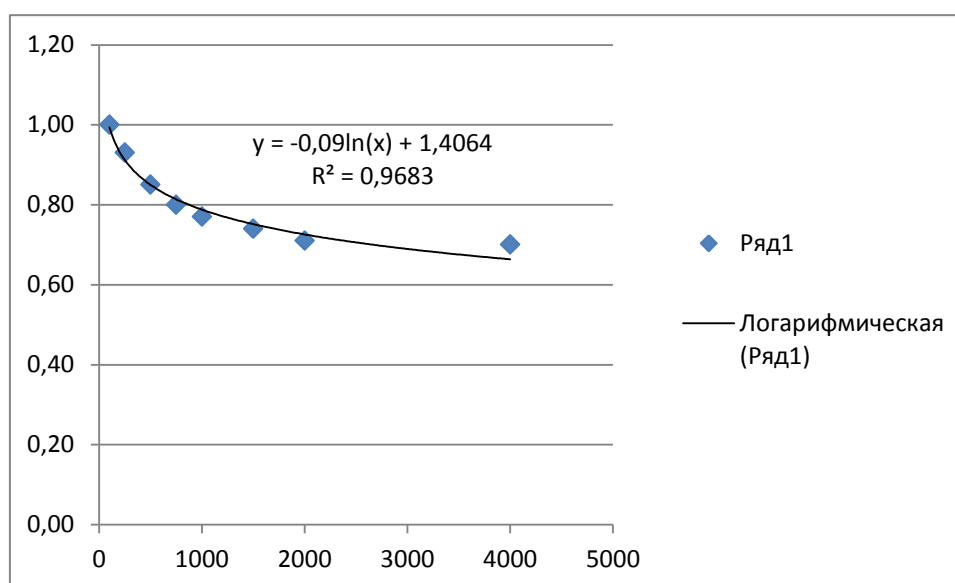
Площадь, кв. м	< 100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
< 100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,37	1,41	1,44
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,26	1,32	1,34
250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

На основании данных, представленных в таблице, построена корреляционно-регрессионная зависимость стоимости объекта от площади.

Рис. 8.21

Корреляционно-регрессионная зависимость стоимости объекта от площади



Этаж расположения

Наиболее коммерчески привлекательными являются торгово-офисные помещения, расположенные на 1-ом этаже здания с отдельной входной группой. Диапазон видов возможного использования таких помещений наиболее широк. Могут быть размещены: магазины, кафе, салоны красоты, отделения банков, офисы и проч. Удельная рыночная стоимость помещений на 1-ом этаже наибольшая.

На 2-ом и выше этажах жилых зданий размещать нежилые помещения разрешено, только если под ними также располагаются нежилые помещения. Второй и выше этаж в административных зданиях характеризуются меньшей проходимостью, чем первый этаж. Можно сказать, что 2-й и последующий этажи наиболее часто используются под офисы. С точки зрения коммерческой привлекательности помещения на 2-м и последующем этажах хуже, чем помещения на 1-ом этаже. Соответственно, удельная

рыночная стоимость помещений на 2-м и последующих этажах будет ниже. Наиболее дешевые помещения предлагаются, как правило, на цокольном и подвальном этажах здания.

Корректировка введена согласно изданию "Справочник оценщика недвижимости" том 2, стр. 111, под редакцией Лейфера Л.А., 2016 год.

Табл. 8.5

Корректировка на этаж расположения
Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

Состояние отделки

Корректировка на различия в состоянии отделки введена на основе данных издания «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2016 год.

Корректирующие коэффициенты на разницу в состоянии отделки

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 57

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,81	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,71	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,13	1,32

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2016 г.

8.6. Оценка ликвидности

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Табл. 8.16

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

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html> (Ассоциация Российских Банков, Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»)

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объект оценки. На основании анализа всех вышеперечисленных факторов, можно сделать вывод, что данные объект оценки имеет показатель ликвидности средний, срок реализации объекта оценки не более 6 месяцев.

Выводы

- Срок реализации объекта оценки не более 6 месяцев;
- Суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в I квартале 2016 года составил 2,5 млрд долларов США. К концу 2016 года ожидается 3,5 млрд долларов США. В 2015 году фактический объем инвестиций составил 2,8 млрд долларов. Эксперты Cushman & Wakefield в I квартале 2016 года оставили неизменной оценку ставок капитализации. Ставки капитализации в первом квартале составили: офисные здания – 10,50%, торговые центры – 11,00%, складские объекты – 12,75%. Указанные ставки применимы к объектам с долларовым денежным потоком. В I квартале 2016 года арендаторы продолжили выдавливать объекты в рублевую зону. По сравнению с IV кварталом 2015 суммарный объем рублевых сделок увеличился.
- Структура инвестиций в коммерческую недвижимость не претерпела принципиальных изменений. Интерес к офисным объектам сохраняется, к складским объектам – интерес скромный, к торговым – практически отсутствует.

9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- ✓ Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые, на основании суждения оценщика, должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - а) информацию о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

«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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.» - В соответствии с ФСО №1 от 20 мая 2015г.

В соответствии с п.24 ФСО№7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства.

Так же в соответствии с п.24 (п.п в) ФСО№7- 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 рамках настоящего исследования, Оценщик выявил ряд недостатков затратного подхода повлиявших на рациональную объективность применения затратного подхода.

- 1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.*
- 2. Достижение точных результатов оценки при отсутствии смет на строительство практически невозможно.*
- 3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.*
- 4. Сложность определения величины накопленного износа строений и сооружений.*

Таким образом, в силу изложенных выше причин, а так же на основании разумной целесообразности его применения, относительно развитого рынка коммерческой недвижимости в регионах и возможности использования иных подходов,

которые наиболее показательны, Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

«Сравнительный подход» - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.» - В соответствии с ФСО №1 от 20 мая 2015г.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.»

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки

«Доходный подход» (*income approach*) - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доход, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объектов коммерческого назначения. В силу того, что рынок аренды жилья остается «теневым», Оценщик счел целесообразным отказаться от применения доходного подхода при оценке квартир.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод сравнения продаж;
- метод соотнесения цены и дохода.

Метод корректировок (сравнения продаж) – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность действий:

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

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

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi}, \quad \text{(Формула 1)}$$

где:

- V_{PC} – рыночная стоимость объекта оценка на основе метода сравнения продаж;
- K – количество аналогов;
- V_{PCi} – рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

a_i – вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице: $\sum_i^K \alpha_i = 1$. (Формула 2)

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

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij}, \text{ (Формула 3)}$$

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.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы.

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

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 корректировок (сравнения продаж).

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м

В результате анализа рынка Оценщик подобрал наиболее репрезентативную выборку из представленных к продаже объектов отвечающих требованию сопоставимости по следующим характеристикам: местоположение, назначение, площадь и т.п. Результаты представлены в таблицах ниже.

Табл. 11.1

Описание объектов-аналогов для объекта оценки №1 - Административно – бытовой корпус, назначение: нежилое, этаж 1-3-4, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н, кадастровый номер: 78:07:0003156:2041

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание/земельный участок	Право собственности/ право собственности	Право собственности/ право собственности	Право собственности/ право собственности	Право собственности/ право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	1 августа 2016 г.	1 августа 2016 г.	1 августа 2016 г.
Местоположение	Адрес расположения	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н	г. Санкт-Петербург, ул. Дивенская, 3	г. Санкт-Петербург, Каменноостровский просп., 11	г. Санкт-Петербург, ул. Барочная, 12
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания
	Этаж	1, 2, 3	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5, 6	1, 2, 3, 4, 5
	Площадь общая, кв. м	4 998,10	1942	6065	4977
	площадь помещений 1-го этажа кв. м	1 666,03	647	1011	995
	Площадь помещений второго этажа и выше, кв.	3 332,07	1295	4043	3982

	Характеристики	Оцениваемый	Объекты-аналоги		
	м				
	Площадь цоколя, кв. м	0,00	0	1011	0
	Площадь подвала, кв. м	0,00	0	0	0
	Площадь земельного участка, кв. м	2 773,00	1532	3033	2489
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Евроремонт	Стандарт
Экономические характеристики	Назначение	офисное	офисное	офисное	офисное
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	165 000 000	623 000 000	400 000 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	84 964	102 721	80 370
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	http://spb.cian.ru/sale/commercial/149044874/	http://spb.cian.ru/sale/commercial/143794141/	http://spb.cian.ru/sale/commercial/139127858/

Источник: анализ рынка

Табл. 11.2

Описание объектов-аналогов для объекта оценки №2 - Здание табачного цеха, этажность: 3, расположенное по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина/ул. Первомайская, д.34/д.179, кадастровый номер: 01:08:0508038:104

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание/земельный участок	Право собственности/ право собственности	Право собственности/ право собственности	Право собственности/ право собственности	Право собственности/ право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени	01 августа 2016	авг.16	авг.16	авг.16

	Характеристики	Оцениваемый	Объекты-аналоги		
	(дата предложения, сделки)				
Местоположение	Адрес расположения	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина/ул. Первомайская, д.34/д.179	Респ. Адыгея, г. Майкоп, ул. Кубанская	Респ. Адыгея, г. Майкоп, ул. Пионерская, 295	Респ. Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина, 145
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	нежилое отдельно стоящее здание	нежилое отдельно стоящее здание	нежилое отдельно стоящее здание	нежилые отдельно стоящие здания
	Этаж	1, 2, 3	1, 2, 3, подвал	1, 2	1,, 2, 3, цоколь
	Площадь общая, кв. м	4 960	1000	853	800
	Площадь помещений 1-го этажа кв. м	1 783	250	427	300
	Площадь помещений второго этажа и выше, кв. м	3 177	500	426	400
	Площадь цоколя, кв. м	0,00	0	0	200
	Площадь подвала, кв. м	0,00	250	0	0
	Площадь земельного участка, кв. м	3 159,00	963	1500	1000
Состояние отделки	Стандарт	70% кабинетов после кап. Ремонта	Стандарт	Стандарт	
Экономические характеристики	Назначение	Административно-торговое	Административно-торговое	Административно-торговое	Административно-торговое
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	32 000 000	35 000 000	24 000 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	32 000	41 032	30 000
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.avito.ru/maykop/kommercheskaya_nedvizhimost/po	https://www.avito.ru/maykop/kommercheskaya_nedvizhimost/to	https://www.avito.ru/maykop/kommercheskaya_nedvizhimost/

	Характеристики	Оцениваемый	Объекты-аналоги		
			meschenie_svodno go_naznacheniya_100 0_m_827582540	rgovoe_pomeschenie_ 853_m_801259442	ofisnoe_pomeschenie_ _800_m_520785872

Источник: анализ рынка

Табл. 11.3

Описание объектов-аналогов для объекта оценки №3 - Производственное здание, (лит. АА1), 3-этажный, расположенное по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д. 24, кадастровый номер: 63:09:0302051:2979

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание/земельный участок	Право собственности/ право собственности	Право собственности/ право собственности	Право собственности/ право собственности	Право собственности/ право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	1 августа 2016 г.	1 августа 2016 г.	1 августа 2016 г.
Местоположение	Адрес расположения	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д. 24	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Громова, 56	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Новозаводская	Самарская обл., г. Тольятти, ОПХ, 2
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты промышленного назначения	Преимущественно объекты промышленного назначения	Преимущественно объекты промышленного назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	нежилое отдельно стоящее здание	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания
	Этаж	1, 2, 3	1	0	1

	Характеристики	Оцениваемый	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
	Площадь общая, кв. м	3 163,30	2580	1682	1312
	Площадь производственно-складских помещений, кв. м	2 108,87	2000	561	650
	Площадь офисных помещений, кв. м	1 054,43	580	1121	662
	Площадь земельного участка, кв. м	5 468,00	10000	3000	3000
	Состояние отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Экономические характеристики	Назначение	Производственно-складское с наличием административных помещений	Производственно-складское с наличием административных помещений	Производственно-складское с наличием административных помещений	Производственно-складское с наличием административных помещений
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	50 000 000	25 500 000	25 000 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	19 380	15 161	19 055
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	http://samara.cian.ru/sale/commercial/147413074/	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1600_m_7860_25904	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1320_m_799924123

Источник: анализ рынка

Табл. 11.4

Описание объектов-аналогов для объекта оценки №4 - Часть здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сивашская, д. 7, кадастровый номер: 27317 (реестр ном)

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Передаваемые	Передаваемые права	Право	Право	Право	Право	Право

	Характеристики	Оцениваемый	Объекты-аналоги			
			собственности	собственности	собственности	собственности
Имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	на здание	собственности	собственности	собственности	собственности	собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	август 2016	август 2016	август 2016	август 2016
Характеристики месторасположения объекта	Ближайшая станция метро	Нахимовский проспект	Нагорная	Варшавская	Нагорная	Каховская
	Адрес расположения	г. Москва, ул. Сивашская, д. 7	Москва, Электролитный проезд, 16к4	Москва, Черноморский бульвар, 4к1	Москва, Нагорная ул., 32К1	Москва, ул. Малая Юшуньская, д. 3
	Линия застройки	первая	внутриквартально	первая	первая	первая
	Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	Часть здания, кадастровый номер: 27317 (реестр ном)	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения
	Площадь общая, кв. м	266,1	140,5	139	225	143,7
	Этаж расположения	1	1	1	1	1
	Площадь помещений 1-го этажа, кв. м	266,10	140,5	139	225	143,7
	Площадь помещений 2-го и выше этажей, кв. м	0,00	0	0	0	0

	Характеристики	Оцениваемый	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
	Площадь помещений цоколя, кв. м	0,00	0	0	0	0
	Площадь помещений подвала, кв. м	0,00	0	0	0	0
	Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
	Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб./мес. (с учетом НДС)	-	23 600 000	27 000 000	50 000 000	32 000 000
	Цена предложения, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	-	167 972	194 245	222 222	222 686
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	http://www.cian.ru/sale/commercial/148796527/	http://www.cian.ru/sale/commercial/1094627/	http://www.cian.ru/sale/commercial/147390515/	http://www.cian.ru/sale/commercial/8123914/

Источник: анализ рынка

Табл. 11.5

Описание объектов-аналогов для объекта оценки №5 - Нежилые помещения, перечень помещений: этаж 1 пом. IX ком.1,2,2а,3,3а,4-б,6а, расположенные по адресу: г. Москва, пр. Комсомольский, д. 14/1, корп. 1, кадастровый номер: 77:01:0005016:3358

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся		Типичные для	Типичные для	Типичные для	Типичные для	Типичные для

	Характеристики	Оцениваемый	Объекты-аналоги			
			данного сегмента рынка	данного сегмента рынка	данного сегмента рынка	данного сегмента рынка
или предполагаемой сделки						
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	август 2016	август 2016	август 2016	август 2016
Характеристики месторасположения объекта	Ближайшая станция метро	Парк культуры	Шаболовская	Шаболовская	Сходненская	Октябрьская
	Адрес расположения	г. Москва, пр. Комсомольский, д. 14/1, корп. 1	Москва, ул. Шаболовка, д. 38	Москва, ул. Шаболовка, д. 18с2	Москва, ул. Красноказарменная, д. 19	Москва, ул. Донская, д. 6с1
	Линия застройки	первая	первая	внутриквартально	первая	внутриквартально
	Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	Нежилые помещения, перечень помещений: этаж 1 пом. IX ком.1,2,2а,3,3а,4-6,6а	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения
	Площадь общая, кв. м	64,7	43,3	63,9	41	72
	Этаж расположения	1	1	1	цоколь	подвал
	Площадь помещений 1-го этажа, кв. м	64,70	43,3	63,9	0	0
	Площадь помещений 2-го и выше этажей, кв. м	0,00	0	0	0	0
	Площадь помещений цоколя, кв. м	0,00	0	0	41	0
	Площадь помещений подвала, кв. м	0,00	0	0	0	72

	Характеристики	Оцениваемый	Объекты-аналоги			
			есть	есть	есть	есть
	Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
	Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	12 700 000	14 000 000	9 200 000	10 900 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	293 303	219 092	224 390	151 389
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	http://www.cian.ru/sale/commercial/148247154/	http://www.cian.ru/sale/commercial/147879226/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_-_super_trafik_otdelnyy_vhod_41_m_816768178	http://www.cian.ru/sale/commercial/147079865/

Источник: анализ рынка

Табл. 11.6

Описание объектов-аналогов для объекта оценки №6 - Встроенное нежилое помещение, назначение: административное, этаж:1,2, расположенное по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, пр. им. В.И. Ленина, 57, кадастровый номер: 34:34:080088:1502

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение

	Характеристики	Оцениваемый	Объекты-аналоги		
	цены сделки				
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	авг.16	авг.16	авг.16
Характеристики месторасположения объекта	Район расположения	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
	Адрес расположения	Волгоградская обл., г. Волгоград, пр. им. В.И. Ленина, 57	г. Волгоград, ул. Пушкина, 14	г. Волгоград, ул. Краснознаменская, 7	г. Волгоград, ул. Донецкая, 16а
	Линия застройки	первая	первая	первая	первая
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно о объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное нежилое помещение	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения
	Площадь общая, кв. м	276,50	183,3	155	80
	Этаж расположения	1, 2	цоколь	цоколь	2
	Площадь помещений, расположенных на цокольном этаже, кв. м	0,00	183,3	155	0
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	8 500 000	7 200 000	4 050 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	46 372	46 452	50 625
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_183.3_m_8	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_155_m_829650712	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_804611886

Характеристики	Оцениваемый	Объекты-аналоги
	22393216	

Источник: анализ рынка

Табл. 11.7

Описание объектов-аналогов для объекта оценки №7 - Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,8,9,10,11,12,13,13а,14,15,16,17,18,19, расположенное по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Баныкина, д. 32А, кадастровый номер: 63:09:0301115:4024

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	авг.16	авг.16	авг.16
Характеристики месторасположения объекта	Район расположения	Центральный	Автозаводский	Центральный	Центральный
	Адрес расположения	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Баныкина, д. 32А	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Свердлова, 22а	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Белорусская, 6	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Юбилейная, 1а
	Линия застройки	первая	первая	первая	первая
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	Нежилое помещение, 1 этаж, комнаты №№1,2,8,9,10,11,12,13,13а,14,15,16,17,18,19	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения

	Характеристики	Оцениваемый	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
	Площадь общая, кв. м	294,20	330	207	70
	Этаж расположения	1	1	1	2
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	11 440 000	7 500 000	2 000 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	34 667	36 232	28 571
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_330_m_714358852	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_linkor_751143953	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_linkor_751143953

Источник: анализ рынка

Табл. 11.8

Описание объектов-аналогов для объекта оценки №8 - Нежилое помещение, комнаты на 1 этаже №№ 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 12-15 этажного дома, Литер А, расположенное по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, д. №56, кадастровый номер: 61:44:0050518:174

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата)	01 августа 2016	авг.16	авг.16	авг.16

	Характеристики	Оцениваемый	Объекты-аналоги		
	предложения, сделки)				
	Район расположения	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, д. №56	г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая	г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский пр-кт/ М. Горького	г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 39а
	Линия застройки	первая	первая	первая	первая
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
	Тип недвижимости	Нежилое помещение, комнаты на 1 этаже №№ 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 12-15 этажного дома, Литер А, кадастровый номер: 61:44:0050518:174	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения
Физические характеристики	Площадь общая, кв. м	209,80	210	117	229
	Этаж расположения	1	1	1	1
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	18 000 000	9 000 000	18 320 000
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	85 714	76 923	80 000
	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/salon_krasoty_premium_klassa_v_tsentre_210_m_82_0835733	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_117_m_770719313	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_229_m_749683408
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/salon_krasoty_premium_klassa_v_tsentre_210_m_82_0835733	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_117_m_770719313	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_229_m_749683408

Источник: анализ рынка

Табл. 11.9

Описание объектов-аналогов для объекта оценки №9 - Нежилые помещения 1- го этажа №№2, 2/1, 2/2, 3, 3/1, 12, 13, 26, 27 здания лит. А, расположенные по адресу: г. Краснодар, Западный округ, ул. им. Космонавта Гагарина, д. 248, кадастровый номер: 23:43:0202032:578

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	авг.16	авг.16	авг.16
Характеристики месторасположения объекта	Район	Западный	Западный	Западный	Западный
	Адрес расположения	г. Краснодар, Западный округ, ул. им. Космонавта Гагарина, д. 248	г. Краснодар, ул. 1-ый Нефтезаводской проезд, 4	г. Краснодар, ул. Азовская, д. 20	г. Краснодар, ул. им. Захарова
	Линия застройки	первая	первая	внутриквартально	первая
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	Нежилые помещения 1- го этажа №№2, 2/1, 2/2, 3, 3/1, 12, 13, 26, 27 здания лит. А, кадастровый номер: 23:43:0202032:578	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения

	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
	Площадь общая, кв. м	113,00	90	52,2	90
	Этаж расположения	0,00	1	1	1
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	4 500 000	2 250 000	4 500 000
	Цена предложения, руб./кв. м (без учета НДС)	-	50 000	43 103	50 000
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_90_m_805820374	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_na_azovskoy_20_52.2_m_603792233	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_torgovoe_pomeschenie_v_istoricheskom_tsentre_829300510

Источник: анализ рынка

Табл. 11.10

Описание объектов-аналогов для объекта оценки №10 - Нежилое помещение (Н7) офиса с входным узлом на 1-м этаже жилого дома Литер А, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Балтийская ул., д. 44, кадастровый номер: 22:63:030410:4505

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка

	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	авг.16	авг.16	авг.16
Характеристики месторасположения объекта	Район расположения	Индустриальный	Индустриальный	Индустриальный	Индустриальный
	Адрес расположения	Алтайский край, г. Барнаул, Балтийская ул., д. 44	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Балтийская, 103	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Островского, 68Е	Алтайский край, г. Барнаул, Павловский тракт, 275
	Линия застройки	первая	первая	первая	первая
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	Нежилое помещение (Н7) офиса с входным узлом на 1-м этаже жилого дома	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения
	Площадь общая, кв. м	63,80	52	70	36,7
	Этаж расположения	1	1	1	1
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	2 500 000	3 500 000	2 000 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	48 077	50 000	54 496
Источники	Ссылка на источник в сети	-	https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskay	https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_ned	https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_n

	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
	Интернет		a_nedvizhimost/torgov o- ofisnoe_pomeschenie_ na_krasnoy_linii_napro ti_819650755	vizhimost/pomeschenie_sv obodnogo_naznacheniya_ 70_m_804957526	edvizhimost/pomeschenie _svobodnogo_naznachen ya_36.7_m_807908294

Источник: анализ рынка

Табл. 11.11

**Описание объектов-аналогов для объекта оценки №11 - Квартира, назначение: жилое, расположенная по адресу:
Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, д. 9а, кв. 23, кадастровый номер: 90:25:010113:168**

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	август 2016	август 2016	август 2016
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, д. 9а, кв. 23	Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, 9а	Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, 9	Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, 9
	Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	квартира	квартира	квартира	квартира
	Площадь общая, кв. м	98,2	97,1	100	104

	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			3/5	3/6	4/6
	Этаж расположения/этажно сть	3/3	3/5	3/6	4/6
	Жилая площадь, кв. м	н/д	н/д	н/д	н/д
	Площадь кухни кв. м	н/д	н/д	н/д	н/д
	Количество комнат	н/д	н/д	н/д	н/д
	Тип дома (материал стен)	панельный	панельный	панельный	панельный
	Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Стандарт
Экономические характеристики	Назначение	жилое	жилое	жилое	жилое
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	11 991 850	12 000 000	14 585 844
	Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	123 500	120 000	140 249
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.avito.ru/yalta/kvartiry/2-k_kvartira_97.1_m_35_et.833551762	https://www.avito.ru/yalta/kvartiry/3-k_kvartira_100_m_36_et.801902619	http://www.kdo.ru/prodazha-trekhkomnatnoj-kvartiry-yalta-ulica-shhorsa-144082914/

Источник: анализ рынка

Табл. 11.12

Описание объектов-аналогов для объекта оценки №12 - Квартира, назначение: жилое, этаж: 4, расположенная по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина, 15/10, кв. 17, кадастровый номер: 61:44:0032002:146

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

	Характеристики	Оцениваемый	Объекты-аналоги		
(обременения) этих прав					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	август 2016	август 2016	август 2016
	Адрес расположения	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина, 15/10, кв. 17	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина, 15	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина
	Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	квартира	квартира	квартира	квартира
	Площадь общая, кв. м	96,9	95	94	95
	Этаж расположения/этажность	5/6	6/8	5/8	6/8
	Жилая площадь, кв. м	н/д	н/д	н/д	н/д
	Площадь кухни кв. м	н/д	н/д	н/д	н/д
	Количество комнат	3,00	3	3	3
	Тип дома (материал стен)	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
	Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	Стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	
Экономические характеристики	Назначение	жилое	жилое	жилое	жилое
Стоимостные	Цена предложения,	-	6 590 000	6 600 000	6 750 000

характеристики	Характеристики	Оцениваемый	Объекты-аналоги		
	руб. (НДС не облагается)				
	Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	69 368	70 213	71 053
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	http://rostov.cian.ru/sale/flat/51651154/	http://rostov.cian.ru/sale/flat/147598225/	http://rostov.cian.ru/sale/flat/30824308/

Источник: анализ рынка

Обоснование внесенных корректировок

Корректировка на торг

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочника расчетных данных» (СРД №18, 2016 год) под редакцией Яскевича Е.Е.

Табл. 11.13

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)	11-15 (13)
С.- Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)	10-15 (12,5)
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	7-10 (8,5)	10-14 (12)	-	12-17 (14,5)	9-11 (10)	12-15 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-13 (11)	10-17 (13,5)	-	9-16 (12,5)	9-13 (11)	11-17 (14)	12-19 (15,5)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)	12-15 (13,5)	8-11 (9,5)	12-16 (14)	-	14-18 (16)	-
Севастополь	8-12 (10)	13-17 (15)	-	14-19 (16,5)	-	13-17 (15)	-	12-18 (15)	13-19 (16)
Ставрополь	6-10 (8)	10-16 (13)	9-14 (11,5)	11-18 (14,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	9-15 (12)	12-20 (16)	14-18 (16)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)	-	12-17 (14,5)	12-16 (14)
Тверь	6-9 (7,5)	9-13 (11)	8-10 (9)	13-16 (14,5)	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-17 (15,5)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2

Источник: «Справочник расчетных данных» (СРД №18, 2016 год) под редакцией Яскевича Е.Е.

Корректировка на торг определялась в зависимости от типа недвижимости и места расположения объекта недвижимости. Для объектов, по которым нет данных по определенным городам, корректировка на торг определялась как среднее значение по городам.

Линия застройки

Расположение на территории вдоль оживленной автомагистрали (на 1-й линии) обеспечивает постоянный интенсивный поток автомобильного транспорта. Цены объектов на 1-й линии выше.

Корректировка на местоположение была сделана на основании данных, представленных в "Справочнике оценщика недвижимости", том 2, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

Табл. 11.1

Корректировка на расположение относительно красной линии

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

Таблица 25.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 26

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,72	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,71	0,87

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

Площадь (фактор масштаба)

Площадь является одним из основных факторов, влияющих на стоимость объектов коммерческой недвижимости. Как правило, помещения большей площадью пользуются меньшим спросом, соответственно, стоимость 1 кв. м таких помещений будет ниже, чем стоимость небольших помещений.

Корректировка на площадь была сделана на основании данных, представленных в "Справочнике оценщика недвижимости", том 2, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

Корректирующие коэффициенты представлены в таблице ниже.

Табл. 11.2

Корректирующие коэффициенты на разницу в площади

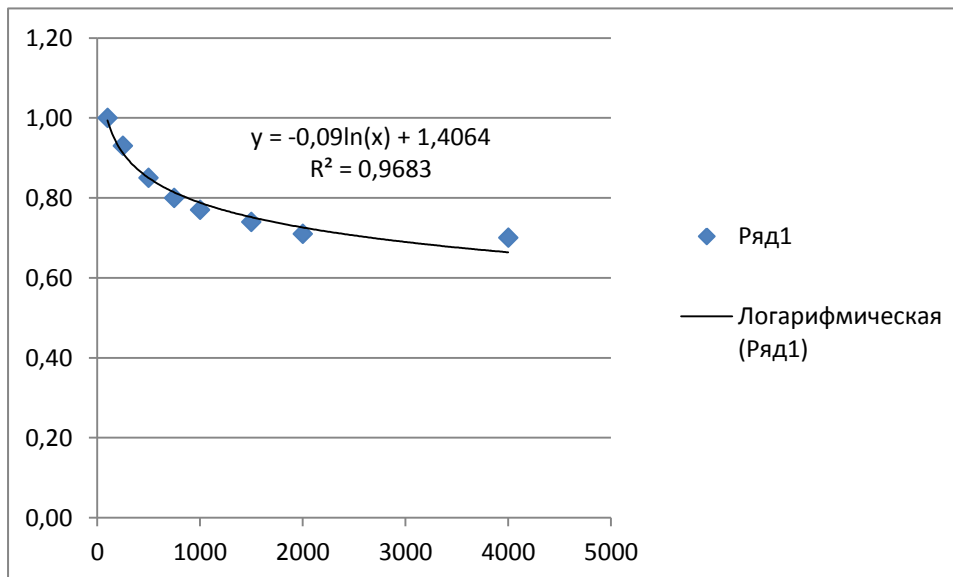
Площадь, кв. м	< 100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
< 100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,37	1,41	1,44
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,26	1,32	1,34
250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

На основании данных, представленных в таблице, построена корреляционно-регрессионная зависимость стоимости объекта от площади.

Рис. 11.1

Корреляционно-регрессионная зависимость стоимости объекта от площади



Согласно полученной формуле определялось расчетное значение для объекта оценки и аналогов, а затем вносились поправки по формуле:

$$K_p = P_{300} / P_{30a} - 1$$

Где:

K_p – корректировка на площадь;

P_{300} – расчетное значение для объекта оценки;

P_{30a} – расчетное значение для объекта аналога;

Этаж расположения

Наиболее коммерчески привлекательными являются торгово-офисные помещения, расположенные на 1-ом этаже здания с отдельной входной группой. Диапазон видов возможного использования таких помещений наиболее широк. Могут быть размещены: магазины, кафе, салоны красоты, отделения банков, офисы и проч. Удельная рыночная стоимость помещений на 1-ом этаже наибольшая.

На 2-ом и выше этажах жилых зданий размещать нежилые помещения разрешено, только если под ними также располагаются нежилые помещения. Второй и выше этаж в административных зданиях характеризуются меньшей проходимостью, чем первый этаж. Можно сказать, что 2-й и последующий этажи наиболее часто используются под офисы. С точки зрения коммерческой привлекательности помещения на 2-м и последующем этажах хуже, чем помещения на 1-ом этаже. Соответственно, удельная рыночная стоимость помещений на 2-м и последующих этажах будет ниже. Наиболее дешевые помещения предлагаются, как правило, на цокольном и подвальном этажах здания.

Корректировка введена согласно изданию "Справочник оценщика недвижимости" том 2, стр. 111, под редакцией Лейфера Л.А., 2016 год.

Табл. 11.3

Корректировка на этаж расположения

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

Состояние отделки

Корректировка на различия в состоянии отделки введена на основе данных издания «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2016 год.

Корректирующие коэффициенты на разницу в состоянии отделки

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 57

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,81	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,71	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,13	1,32

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2016 г.

Корректировка на площадь земельного участка

Оцениваемый объект (отдельно стоящие здания) и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки определялась в следующем порядке.

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов-аналогов по формуле:

$$S_1 = \frac{S_{зу}}{S_{зд}}$$

Величина S отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом-аналогом:

$$\Delta S_i = S_o - S_{ai},$$

где:

- S_o – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта;
- S_{ai} – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i -того аналога;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S_i * CZU,$$

где:

- CZU – стоимость 1 кв. м земельного участка.

Стоимость земельных участков определена далее в разделе 11.1.1.

Табл. 11.14

Расчет стоимости объекта оценки №1 - Административно – бытовой корпус, назначение: нежилое, этаж 1-3-4, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н, кадастровый номер: 78:07:0003156:2041

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	84 964	102 721	80 370
Передаваемые права на здание/земельный участок	-	Право собственности/право собственности	Право собственности/право собственности	Право собственности/право собственности	Право собственности/право собственности
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	84 964	102 721	80 370
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-16,5%	-16,5%	-16,5%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		70 945	85 772	67 109
	Адрес расположения	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н	г. Санкт-Петербург, ул. Дивенская, 3	г. Санкт-Петербург, Каменноостровский просп., 11	г. Санкт-Петербург, ул. Барочная, 12
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого	Преимущественно объекты жилого и коммерческого	Преимущественно объекты жилого и коммерческого	Преимущественно объекты жилого и коммерческого

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			назначения	назначения	назначения
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	70 945	85 772	67 109
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	4 998,10	1 942,00	6 065,00	4 977,00
	Корректировка	-	-9%	2%	0%
	Этаж	1, 2, 3	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5, 6	1, 2, 3, 4, 5
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Площадь земельного участка, кв. м	3 599,00	1532	3033	2489
Корректировка	руб.	руб.	-5 191р.	1 082р.	1 082р.
Корректировка	[%]	-	-9%	2%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	59 369	88 569	68 191
Физические характеристики (абсолютные корректировки)	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Евроремонт	Стандарт
Корректировка	%		0%	-18%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	59 369	72 627	68 191
Экономические характеристики	Назначение	офисное	офисное	офисное	офисное
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	59 369	72 627	68 191
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	26%	19%	17%
Коэффициент	в долях	-	3,85	5,26	5,88

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)					
Весовой коэффициент	[%]	-	25,68%	35,09%	39,23%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	15 246	25 485	26 751
Взвешенная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	67 482		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с НДС)	[руб.]	-	337 281 784		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.¹	[руб.]		59 982 763		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с НДС и без учета стоимости земельного участка)	[руб.]	-	277 299 021		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без НДС и без учета стоимости земельного участка)	[руб.]	-	234 999 170		

Источник: анализ рынка

¹ Стоимость земельных участков определена далее в разделе 11.1.1.

Табл. 11.15

Расчет стоимости объекта оценки №2 - Здание табачного цеха, этажность: 3, расположенное по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина/ул. Первомайская, д.34/д.179, кадастровый номер: 01:08:0508038:104

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	32 000	41 032	30 000
Передаваемые права на здание/земельный участок	-	Право собственности/право собственности	Право собственности/право собственности	Право собственности/право собственности	Право собственности/право собственности
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	32 000	41 032	30 000
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-14,5%	-14,5%	-14,5%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-14,5%	-14,5%	-14,5%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		27 360	35 082	25 650
Адрес расположения		Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина/ул. Первомайская, д.34/д.179	Респ. Адыгея, г. Майкоп, ул. Кубанская	Респ. Адыгея, г. Майкоп, ул. Пионерская, 295	Респ. Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина, 145
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и	Преимущественно объекты жилого и	Преимущественно объекты жилого и	Преимущественно объекты жилого и

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			коммерческого назначения	коммерческого назначения	коммерческого назначения
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	27 360	35 082	25 650
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	нежилое отдельно стоящее здание	нежилое отдельно стоящее здание	нежилое отдельно стоящее здание	нежилые отдельно стоящие здания
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	4 960,00	1 000,00	853,00	800,00
	Корректировка	-	-14%	-16%	-16%
	Этаж	1, 2, 3	1, 2, 3, подвал	1, 2	1,, 2, 3, цоколь
	Корректировка	-	2%	-1%	0%
	Площадь земельного участка, кв. м	3 159,00	963	1500	1000
Корректировка	руб.	-589р.	-2 062р.	-1 123р.	
Корректировка	[%]	-	-12%	-17%	-16%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	23 488	27 056	20 423
Физические характеристики (абсолютные корректировки)	Состояние отделки	Стандарт	70% кабинетов после кап. Ремонта	Стандарт	Стандарт
Корректировка	%		7%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	25 132	27 056	20 423
Экономические характеристики	Назначение	Административно-торговое	Административно-торговое	Административно-торговое	Административно-торговое
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	25 132	27 056	20 423
Сумма абсолютных значений	[%]	-	27%	32%	31%

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
корректировок аналога					
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	3,70	3,13	3,23
Весовой коэффициент	[%]	-	36,78%	31,11%	32,11%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	9 244	8 417	6 558
Взвешенная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	24 219		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с НДС)	[руб.]	-	120 126 240		
Рыночная стоимость земельного участка, руб. ¹	[руб.]		5 815 719		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с НДС и без учета стоимости земельного участка)	[руб.]	-	114 310 521		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без НДС и без учета	[руб.]	-	96 873 323		

¹ Стоимость земельных участков определена далее в разделе 11.1.1.

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
стоимости земельного участка)					

Источник: анализ рынка

Табл. 11.16

Расчет стоимости объекта оценки №3 - Производственное здание, (лит. АА1), 3-этажное, расположенное по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д. 24, кадастровый номер: 63:09:0302051:2979

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	19 380	15 161	19 055
Передаваемые права на здание/земельный участок	-	Право собственности/право собственности	Право собственности/право собственности	Право собственности/право собственности	Право собственности/право собственности
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	19 380	15 161	19 055
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-15,1%	-15,1%	-15,1%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-15,1%	-15,1%	-15,1%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		16 454	12 872	16 178
	Адрес расположения	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул.	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Громовой, 56	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Новозаводская	Самарская обл., г. Тольятти, ОПХ, 2

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Базовая, д. 24			
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты промышленного назначения	Преимущественно объекты промышленного назначения	Преимущественно объекты промышленного назначения
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	16 454	12 872	16 178
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	нежилое отдельно стоящее здание	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	3 163,30	2 580,00	1 682,00	1 312,00
	Корректировка	-	-2%	-6%	-8%
	Этаж	1, 2, 3	1	0	1
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Площадь земельного участка, кв. м	5 468,00	10 000,00	3 000,00	3 000,00
Корректировка	руб.	-2 470р.	-57р.	-643р.	
Корректировка	[%]	-	-2%	-6%	-8%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	13 655	12 043	14 241
Физические характеристики (абсолютные корректировки)	Состояние отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
	Корректировка	%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	13 655	12 043	14 241
Экономические характеристики	Назначение	Производственно-складское с наличием административных помещений	Производственно-складское с наличием административных помещений	Производственно-складское с наличием административных помещений	Производственно-складское с наличием административных помещений

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
	Корректировка	-	4%	-13%	-8%
Корректировка	[%]	-	4%	-13%	-8%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	14 201	10 477	13 102
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	21%	34%	31%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	4,76	2,94	3,23
Весовой коэффициент	[%]	-	43,55%	26,90%	29,55%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	6 185	2 818	3 872
Взвешенная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	12 875		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с НДС)	[руб.]	-	40 727 488		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.¹	[руб.]		6 282 732		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с НДС и без учета	[руб.]	-	34 444 756		

¹ Стоимость земельных участков определена далее в разделе 11.1.1.

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
стоимости земельного участка)					
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без НДС и без учета стоимости земельного участка)	[руб.]	-	29 190 471		

Источник: анализ рынка

Табл. 11.17

Расчет стоимости объекта оценки №4 - Часть здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сивашская, д. 7, кадастровый номер: 27317 (реестр ном)

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	167 972	194 245	222 222	222 686
Передаваемые права на здание	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	167 972	194 245	222 222	222 686
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-16,5%	-16,5%	-16,5%	-16,5%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	август 2016	август 2016	август 2016	август 2016
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
Корректировка	[%]	-	-16,5%	-16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	140 257	162 195	185 555	185 943
Характеристики месторасположения объекта	Ближайшая станция метро	Нахимовский проспект	Нагорная	Варшавская	Нагорная	Каховская
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Адрес расположения	г. Москва, ул. Сивашская, д. 7	Москва, Электролитный проезд, 16к4	Москва, Черноморский бульвар, 4к1	Москва, Нагорная ул., 32К1	Москва, ул. Малая Юшуньская, д. 3
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Линия застройки	первая	внутриквартально	первая	первая	первая
	Корректировка	-	27%	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	27%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	178 126	162 195	185 555	185 943
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	266,10	140,50	139	225	143,7
	Корректировка	-	-6,0%	-6,0%	-2,0%	-6,0%
	Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Этаж расположения	1	1	1	1	1
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	[%]	-	-6%	-6%	-2%	-6%
Скорректированная	[руб./кв. м]	-	167 438	152 463	181 844	174 786

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
цена предложения						
Физические характеристики	Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Физические характеристики	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	167 438	152 463	181 844	174 786
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	167 438	152 463	181 844	174 786
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	50%	23%	19%	23%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	2,00	4,35	5,26	4,35
Весовой коэффициент	[%]	-	12,53%	27,26%	32,96%	27,26%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	20 980	41 561	59 936	47 647
Взвешенная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	170 124			
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного	[руб.]	-	45 269 996			

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
подхода (с учетом НДС)						
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	[руб.]	-	38 364 403			

Источник: анализ рынка

Табл. 11.18

Расчет стоимости объекта оценки №5 - Нежилые помещения, перечень помещений: этаж 1 пом. IX ком.1,2,2а,3,3а,4-6,6а, расположенные по адресу: г. Москва, пр. Комсомольский, д. 14/1, корп. 1, кадастровый номер: 77:01:0005016:3358

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	293 303	219 092	224 390	151 389
Передаваемые права на здание	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	293 303	219 092	224 390	151 389
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-16,5%	-16,5%	-16,5%	-16,5%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	август 2016	август 2016	август 2016	август 2016
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-16,5%	-16,5%	-16,5%	-16,5%

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		244 908	182 942	187 366	126 410
Характеристики месторасположения объекта	Ближайшая станция метро	Парк культуры	Шаболовская	Шаболовская	Сходненская	Октябрьская
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Адрес расположения	г. Москва, пр. Комсомольский, д. 14/1, корп. 1	Москва, ул. Шаболовка, д. 38	Москва, ул. Шаболовка, д. 18с2	Москва, ул. Красноказарменная, д. 19	Москва, ул. Донская, д. 6с1
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Линия застройки	первая	первая	внутриквартально	первая	внутриквартально
	Корректировка	-	0%	27%	0%	27%
	Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	27%	0%	27%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	244 908	232 336	187 366	160 541
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	64,70	43,30	63,90	41,00	72,00
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Этаж расположения	1	1	1	цоколь	подвал
Корректировка	-	0,0%	0,0%	20,5%	40,8%	
Корректировка	[%]	-	0%	0%	21%	41%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	244 908	232 336	226 713	226 363

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
Физические характеристики	Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Физические характеристики	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	244 908	232 336	226 713	226 363
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	244 908	232 336	226 713	226 363
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	17%	44%	38%	85%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	5,88	2,27	2,63	1,18
Весовой коэффициент	[%]	-	49,16%	18,98%	21,99%	9,87%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	120 397	44 097	49 854	22 342
Взвешенная цена предложения (с НДС)	[руб./кв. м]	-	236 690			
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с учетом	[руб.]	-	15 313 843			

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
НДС)						
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	[руб.]	-	12 977 833			

Источник: анализ рынка

Табл. 11.19

Расчет стоимости объекта оценки №6 - Встроенное нежилое помещение, назначение: административное, этаж:1,2, расположенное по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, пр. им. В.И. Ленина, 57, кадастровый номер: 34:34:080088:1502

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения, руб./кв. м (без учета НДС)	[руб./кв. м]	-	46 372	46 452	50 625
Передаваемые права на здание	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	46 372	46 452	50 625
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-14,5%	-14,5%	-14,5%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-14,5%	-14,5%	-14,5%

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		39 648	39 716	43 284
Характеристики месторасположения объекта	Район расположения	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Адрес расположения	Волгоградская обл., г. Волгоград, пр. им. В.И. Ленина, 57	г. Волгоград, ул. Пушкина, 14	г. Волгоград, ул. Краснознаменная, 7	г. Волгоград, ул. Донецкая, 16а
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Линия застройки	первая	первая	первая	первая
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Корректировка	-	0%	0%	0%	
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	39 648	39 716	43 284
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	Встроенное нежилое помещение	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	276,50	183,30	155,00	80,00
	Корректировка	-	-4,0%	-5,0%	-11,0%
	Этаж расположения	1, 2	цоколь	цоколь	2
	Корректировка	-	22,0%	22,0%	0,0%
	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	-	0	0	0
Корректировка	руб.	-	-	-	
Корректировка	[%]	-	18%	17%	-11%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	46 785	46 468	38 523
Физические характеристики	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
(абсолютные корректировки)					
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	46 785	46 468	38 523
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	46 785	46 468	38 523
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	33%	32%	26%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	3,03	3,13	3,85
Весовой коэффициент	[%]	-	30,27%	31,27%	38,46%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	14 162	14 531	14 816
Взвешенная цена предложения (с НДС)	[руб./кв. м]	-	43 509		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с НДС)	[руб.]	-	12 030 239		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с НДС)	[руб.]	-	10 195 118		

Источник: анализ рынка

Табл. 11.20

**Расчет стоимости объекта оценки №7 - Нежилое помещение, 1 этаж комнаты
 №№1,2,8,9,10,11,12,13,13а,14,15,16,17,18,19, расположенное по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н,
 ул. Баныкина, д. 32А, кадастровый номер: 63:09:0301115:4024**

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения, руб./кв. м (без учета НДС)	[руб./кв. м]	-	34 667	36 232	28 571
Передаваемые права на здание	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	34 667	36 232	28 571
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-14,5%	-14,5%	-14,5%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-14,5%	-14,5%	-14,5%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		29 640	30 978	24 428
Характеристики месторасположения объекта	Район расположения	Центральный	Автозаводский	Центральный	Центральный
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Адрес расположения	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Баныкина, д. 32А	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Свердлова, 22а	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Белорусская, 6	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Юбилейная, 1а
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Линия застройки	первая	первая	первая	первая

	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	29 640	30 978	24 428
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	Нежилое помещение, 1 этаж, комнаты №№1,2,8,9,10,11,12,13,13а,14,15,16,17,18,19	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	294,20	330,00	207,00	70,00
	Корректировка	-	1%	-3%	-13%
	Этаж расположения	1	1	1	2
	Корректировка	-	0%	0%	15%
	Площадь помещений административного назначения, кв. м	-	-	-	-
Корректировка	-	0%	0%	0%	
Корректировка	[%]	-	1%	-3%	2%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	29 936	30 049	24 917
Физические характеристики (абсолютные корректировки)	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная	[руб./кв. м]	-	29 936	30 049	24 917

цена предложения	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка	Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	29 936	30 049	24 917
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	16%	18%	17%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	6,25	5,56	5,88
Весовой коэффициент	[%]	-	35,33%	31,43%	33,24%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	10 576	9 444	8 282
Взвешенная цена предложения (с НДС)	[руб./кв. м]	-	28 302		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с НДС)	[руб.]	-	8 326 448		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без НДС)	[руб.]	-	7 056 312		

Источник: анализ рынка

Табл. 11.21

Расчет стоимости для объекта оценки №8 - Нежилое помещение, комнаты на 1 этаже №№ 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 12-15 этажного дома, Литер А, расположенное по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, д. №56, кадастровый номер: 61:44:0050518:174

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения, руб./кв. м (без учета НДС)	[руб./кв. м]	-	85 714	76 923	80 000
Передаваемые права на здание	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	85 714	76 923	80 000
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-14,5%	-14,5%	-14,5%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-14,5%	-14,5%	-14,5%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		73 285	65 769	68 400
Характеристики месторасположения объекта	Район расположения	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Адрес расположения	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, д. №56	г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая	г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский пр-кт/ М. Горького	г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 39а
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Линия застройки	первая	первая	первая	первая
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Преимущественно	Преимущественно	Преимущественно	Преимущественно

	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			объекты жилого и коммерческого назначения	объекты жилого и коммерческого назначения	объекты жилого и коммерческого назначения
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	73 285	65 769	68 400
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	Нежилое помещение, комнаты на 1 этаже №№ 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 12-15 этажного дома, Литер А, кадастровый номер: 61:44:0050518:174	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	209,80	210,00	117,00	229,00
	Корректировка	-	0%	-5%	1%
	Этаж расположения	1	1	1	1
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Площадь помещений административного назначения, кв. м	-	-	-	-
Корректировка	-	0%	0%	0%	
Корректировка	[%]	-	0%	-5%	1%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	73 285	62 481	69 084
Физические характеристики (абсолютные корректировки)	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка	%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	73 285	62 481	69 084

	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			ПСН	ПСН	ПСН
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	73 285	62 481	69 084
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	15%	20%	16%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	6,67	5,00	6,25
Весовой коэффициент	[%]	-	37,22%	27,90%	34,88%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	27 277	17 432	24 096
Взвешенная цена предложения (без учета НДС)	[руб./кв. м]	-	68 805		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с НДС)	[руб.]	-	14 435 289		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без НДС)	[руб.]	-	12 233 296		

Источник: анализ рынка

Табл. 11.22

Расчет стоимости объекта оценки №9 - Нежилые помещения 1- го этажа №№2, 2/1, 2/2, 3, 3/1, 12, 13, 26, 27 здания лит. А, расположенные по адресу: г. Краснодар, Западный округ, ул. им. Космонавта Гагарина, д. 248, кадастровый номер: 23:43:0202032:578

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения, руб./кв. м (без учета НДС)	[руб./кв. м]	-	50 000	43 103	50 000
Передаваемые права на здание	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	50 000	43 103	50 000
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		43 000	37 069	43 000
Характеристики месторасположения объекта	Район	Западный	Западный	Западный	Западный
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Адрес расположения	г. Краснодар, Западный округ, ул. им. Космонавта Гагарина, д. 248	г. Краснодар, ул. 1-ый Нефтезаводской проезд, 4	г. Краснодар, ул. Азовская, д. 20	г. Краснодар, ул. им. Захарова
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Линия застройки	первая	первая	внутриквартально	первая
	Корректировка	-	0%	27%	0%

	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	27%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	43 000	47 078	43 000
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	Нежилые помещения 1-го этажа №№2, 2/1, 2/2, 3, 3/1, 12, 13, 26, 27 здания лит. А, кадастровый номер: 23:43:0202032:578	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	113,00	90,00	52,20	90,00
	Корректировка	-	-2%	-7%	-2%
	Этаж расположения	-	1	1	1
	Корректировка	-	0%	1%	0%
Корректировка	[%]	-	-2%	-6%	-2%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	42 140	44 253	42 140
Физические характеристики (абсолютные корректировки)	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка	%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	42 140	44 253	42 140
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	42 140	44 253	42 140

Группы элементов	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	16%	47%	16%
Коэффициент соответствия аналогу объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	6,25	2,13	6,25
Весовой коэффициент	[%]	-	42,72%	14,56%	42,72%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	18 002	6 443	18 002
Взвешенная цена предложения (с НДС)	[руб./кв. м]	-	42 447		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с НДС)	[руб.]	-	4 796 511		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода без НДС)	[руб.]	-	4 064 840		

Источник: анализ рынка

Табл. 11.23

**Расчет стоимости объекта оценки №10 - Нежилое помещение (Н7) офиса с входным узлом на 1- м этаже жилого дома
Литер А, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Балтийская ул., д. 44, кадастровый номер:
22:63:030410:4505**

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
Цена предложения, руб./кв. м (без учета НДС)	[руб./кв. м]	-	48 077	50 000	54 496
Передаваемые права на здание	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	48 077	50 000	54 496
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-14,5%	-14,5%	-14,5%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-14,5%	-14,5%	-14,5%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	41 106	42 750	46 594
Характеристики месторасположения объекта	Район расположения	Индустриальный	Индустриальный	Индустриальный	Индустриальный
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Адрес расположения	Алтайский край, г. Барнаул, Балтийская ул., д. 44	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Балтийская, 103	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Островского, 68Е	Алтайский край, г. Барнаул, Павловский тракт, 275
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Линия застройки	первая	первая	первая	первая
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная	[руб./кв. м]	-	41 106	42 750	46 594

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
цена предложения					
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	Нежилое помещение (Н7) офиса с входным узлом на 1-м этаже жилого дома	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	63,80	52,00	70,00	36,70
	Корректировка	-	-2%	1%	-5%
	Этаж расположения	1	1	1	1
Корректировка	-	0%	0%	0%	
Корректировка	[%]	-	-2%	1%	-5%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	40 284	43 178	44 264
Физические характеристики (абсолютные корректировки)	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка	%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	40 284	43 178	44 264
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	40 284	43 178	44 264
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	17%	16%	20%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной)	в долях	-	5,88	6,25	5,00

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
корректировке)					
Весовой коэффициент	[%]	-	34,33%	36,49%	29,19%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	13 829	15 756	12 921
Взвешенная цена предложения (с НДС)	[руб./кв. м]	-	42 506		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с НДС)	[руб.]	-	2 711 883		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без НДС)	[руб.]	-	2 298 206		

Источник: анализ рынка

Табл. 11.24

Расчет стоимости объекта оценки №11 - Квартира, назначение: жилое, расположенная по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, д. 9а, кв. 23, кадастровый номер: 90:25:010113:168

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	123 500	120 000	140 249
Передаваемые права на здание	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	123 500	120 000	140 249
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	август 2016	август 2016	август 2016
	Корректировка [%]	-	0%	0%	0%
Корректировка		-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		108 680	105 600	123 419
	Адрес расположения	Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, д. 9а, кв. 23	Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, 9а	Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, 9	Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, 9
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка		-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		108 680	105 600	123 419
	Тип недвижимости	нежилые встроенные помещения	квартира	квартира	квартира
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	98,20	97,10	100,00	104,00
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Этаж расположения/этажность	3/3	3/5	3/6	4/6
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Тип дома (материал стен)	панельный	панельный	панельный	панельный
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка		-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		108 680	105 600	123 419
Физические характеристики	Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
Физические характеристики	Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Стандарт
Корректировка	%		0%	0%	-21%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	108 680	105 600	97 501
Экономические характеристики	Назначение	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	108 680	105 600	97 501
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	12%	12%	12%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	8,33	8,33	8,33
Весовой коэффициент	[%]	-	33,33%	33,33%	33,33%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	36 223	35 196	32 497
Взвешенная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	103 916		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	[руб.]	-	10 204 551		

Источник: анализ рынка

Табл. 11.25

Расчет стоимости объекта оценки №12 - Квартира, назначение: жилое, этаж: 4, расположенная по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина, 15/10, кв. 17, кадастровый номер: 61:44:0032002:146

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	69 368	70 213	71 053
Передаваемые права на здание	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	69 368	70 213	71 053
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	август 2016	август 2016	август 2016
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		61 044	61 787	62 527
	Адрес расположения	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина, 15/10, кв. 17	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина, 15	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	61 044	61 787	62 527
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	нежилые встроенные помещения	квартира	квартира	квартира
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	96,90	95,00	94,00	95,00
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Этаж расположения/этажность	5/6	6/8	5/8	6/8
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Тип дома (материал стен)	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	61 044	61 787	62 527
Физические характеристики	Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Физические характеристики	Состояние отделки	Стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	61 044	61 787	62 527
Экономические характеристики	Назначение	жилое	жилое	жилое	жилое
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	61 044	61 787	62 527
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	12%	12%	12%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки	в долях	-	8,33	8,33	8,33

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
(обратно пропорционален совокупной корректировке)					
Весовой коэффициент	[%]	-	33,33%	33,33%	33,33%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	20 346	20 594	20 840
Взвешенная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	61 780		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	[руб.]	-	5 986 482		

Источник: анализ рынка

11.1.1. Расчет рыночной стоимости земельных участков

Методология проведения оценки стоимости земли

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре, и документах государственной регистрации прав на землю.

Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка.

Подходы к оценке земли

Кадастровая и единичная оценки земли проводятся на основе комплексного применения трех подходов:

- затратного;
- сравнительного;
- доходного.

Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными методами. При сравнении этих данных предпочтение целесообразно отдавать оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации.

Для оценки используются следующие методы:

Табл. 11.26

Выбор метода оценки рыночной стоимости прав на земельный участок

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков</p> <p>Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому</p>	Метод может быть использован для определения рыночной стоимости. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе.
2	Метод выделения	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.</p>	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
3	Метод распределения	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на</p>	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
		<p>наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости.</p> <p>Определение стоимости прав аренды:</p> <p>С учетом вышеупомянутой последовательности</p>	
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<p>Определение стоимости:</p> <p>Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.</p> <p>Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации.</p> <p>Определение стоимости прав аренды:</p> <p>С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы</p>	Метод затруднен в использовании – «непрозрачность» и «недоверительность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
5	Метод остатка	<p>Определение стоимости:</p> <p>Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.</p> <p>Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений.</p> <p>Определение стоимости прав аренды:</p> <p>С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы</p>	Метод затруднен в использовании – «непрозрачность» и «недоверительность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
6	Метод предполагаемого использования	<p>Определение стоимости:</p> <p>Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.</p> <p>Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.</p> <p>Определение стоимости прав аренды:</p> <p>С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права</p>	Метод затруднен в использовании – «непрозрачность» и «недоверительность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.

Источник информации: расчет Оценщика

Выводы: Оценщиком выбран и обоснован метод сравнения продаж.

Выбор объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным ценообразующим факторам:

- местоположение объектов;
- состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций;
- категория земли (земли населенных пунктов);
- площадь участков;
- прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

В результате исследования рынка земли были получены данные о выставленных на продажу земельных участках промышленного назначения. Описание выбранных участков-аналогов представлено в таблице ниже.

Табл. 11.27

Краткая характеристика объекта оценки и аналогов для определения рыночной стоимости объекта оценки - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно - управленческих и общественных объектов, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н, кадастровый номер: 78:07:0003156:4

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	авг.16	авг.16	авг.16
Местоположение	Адрес расположения	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н	г. Санкт-Петербург, район Василеостровский, просп. Малый Васильевского острова, 54	г. Санкт-Петербург, район Невский, Автогенная ул., 6	г. Санкт-Петербург, Старообрядческая ул, 22В
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Общая площадь, кв. м	2 773,00	969	4800	3900
	Категория земельного	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов

	Характеристики	Оцениваемый	Объекты-аналоги		
	участка				
	Вид разрешенного использования земельного участка	для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Производство, Офис, Склад, Общепит, Магазин, Помещение свободного назначения, Автобизнес, под Деловую застройку	Производство, Офис, Склад, Общепит, Магазин, Помещение свободного назначения, Автобизнес, под Деловую застройку	под общественно-деловую застройку
	Газоснабжение	есть	по границе	по границе	по границе
	Электроснабжение	есть	по границе	по границе	по границе
	Водоснабжение и канализация	есть	по границе	по границе	по границе
	Наличие дополнительных улучшений (ж/д ветка, строения и т.п.)	нет	нет	нет	нет
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	19 800 000	120 000 000	110 000 000
	Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	20 433	25 000	28 205
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	http://spb.cian.ru/sale/suburban/145068432/	http://spb.cian.ru/sale/suburban/147048020/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot_promnaznacheniya_640048800

Источник информации: анализ рынка

Табл. 11.28

Краткая характеристика объекта оценки и аналогов для определения рыночной стоимости объекта оценки - Земельный участок под производственными помещениями, категория земель: земли поселений – под производственными

помещениями, расположенный по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина, 34, кадастровый номер:
01:08:0508038:0015

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	1 августа 2016 г.	1 августа 2016 г.	1 августа 2016 г.
Местоположение	Адрес расположения	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина, 34	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Юннатов	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Индустриальная, 2	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Транспортная, 1В
	Линия застройки	первая	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
Физические характеристики	Общая площадь, кв. м	3 159,00	10000	2400	5335
	Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Вид разрешенного использования земельного участка	под производственными зданиями	производственно-складская застройка	производственно-складская застройка	производственно-складская застройка
	Газоснабжение	есть	по границе	по границе	по границе

	Характеристи	Оцениваемый	Объекты-аналоги		
	Электроснабжение	есть	по границе	по границе	по границе
	Водоснабжение и канализация	есть	по границе	по границе	по границе
	Наличие дополнительных улучшений (ж/д ветка, строения и т.п.)	нет	нет	нет	нет
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	18 000 000	3 550 000	7 990 000
	Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	1 800	1 479	1 498
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.avito.ru/maykop/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_799857967	https://www.avito.ru/maykop/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_714704522	https://www.avito.ru/maykop/zemelnye_uchastki/uchastok_53.4_sot._promnaznacheniya_812275187

Источник информации: анализ рынка

Табл. 11.29

Краткая характеристика объекта оценки и аналогов для определения рыночной стоимости объекта оценки - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительно-монтажный трест, расположенный по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, кадастровый номер: 63:09:0302051:4619

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные	Передаваемые права на	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

	Характеристи	Оцениваемый	Объекты-аналоги		
права, ограничения (обременения) этих прав	здание				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	1 августа 2016 г.	1 августа 2016 г.	1 августа 2016 г.
Местоположение	Адрес расположения	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н	Самарская обл., г. Тольятти, Хорящевское шоссе ,20	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Офицерская	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Офицерская
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Общая площадь, кв. м	5 468,00	3000	4200	2500
	Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Вид разрешенного использования земельного участка	под строительно-монтажный трест	производственно-складская застройка	производственно-складская застройка	производственно-складская застройка
	Газоснабжение	есть	по границе	по границе	по границе
	Электроснабжение	есть	по границе	по границе	по границе
		есть	по границе	по границе	по границе

	Характеристи	Оцениваемый	Объекты-аналоги		
	Водоснабжение и канализация				
	Наличие дополнительных улучшений (ж/д ветка, строения и т.п.)	нет	нет	нет	нет
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	5 000 000	5 040 000	3 000 000
	Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	1 667	1 200	1 200
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_782722007	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot._promnaznacheniya_449394580	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_449393468

Источник информации: анализ рынка

Табл. 11.30

Краткая характеристика объекта оценки и аналогов для определения рыночной стоимости объекта оценки - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду; многоэтажные наземные, подземные, полуподземные, встроенные в объекты другого назначения гаражи-стоянки для хранения легкового автотранспорта вместимостью не более 300 машино-мест, расположенный по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Интернациональная, д. 130, кадастровый номер: 22:63:050312:164

Группы элементов сравнения	Характеристик и	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

	Характеристик	Оцениваемый	Объекты-аналоги		
права, ограничения (обременения) этих прав					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	1 августа 2016 г.	1 августа 2016 г.	1 августа 2016 г.
Местоположение	Адрес расположения	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Интернациональная, д. 130	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Монтажников, 6	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Пролетарская ул, 84	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Интернациональная, 131
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Общая площадь, кв. м	2 599,00	2750	1200	600
	Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Вид разрешенного использования земельного участка	многоквартирные дома, многоэтажные наземные, подземные, полуподземные, встроенные в объекты другого назначения гаражи-стоянки	под многоэтажную многоквартирную застройку	под многоэтажную многоквартирную застройку	под малоэтажную многоквартирную застройку

	Характеристик	Оцениваемый	Объекты-аналоги		
	Газоснабжение	по границе	по границе	по границе	по границе
	Электроснабжение	по границе	по границе	по границе	по границе
	Водоснабжение и канализация	по границе	по границе	по границе	по границе
	Наличие дополнительных улучшений (ж/д ветка, строения и т.п.)	нет	нет	нет	нет
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	35 000 000	18 000 000	7 500 000
	Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	12 727	15 000	12 500
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.avito.ru/barnaul/zemelnye_uchastki/uchastok_27.5_sot._izhs_767384108	https://www.avito.ru/barnaul/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_532190387	https://www.avito.ru/barnaul/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_801749582

Источник информации: анализ рынка

Табл. 11.31

Краткая характеристика объекта оценки и аналогов для определения рыночной стоимости объекта оценки - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Краснодарский край, Калининский р-н, ст. Гривенская, ул. Широкая, д. 88, кадастровый номер: 23:10:0106004:286

Группы элементов сравнения	Характеристик и	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

(обременения) этих прав	Характеристик	Оцениваемый	Объекты-аналоги		
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	1 августа 2016 г.	1 августа 2016 г.	1 августа 2016 г.
Местоположение	Адрес расположения	Краснодарский край, Калининский р-н, ст. Гривенская, ул. Широкая, д. 88	Краснодарский край, Калининский р-н, ст. Гривенская, ул. Фурманова, 60	Краснодарский край, Калининский р-н, ст. Гривенская, ул. Казачья, 71	Краснодарский край, Калининский р-н, ст. Гривенская
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Общая площадь, кв. м	3 930,00	1700	1000	от 300
	Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Вид разрешенного использования земельного участка	для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
	Газоснабжение	по границе	по границе	по границе	по границе
	Электроснабжение	по границе	по границе	по границе	по границе
	Водоснабжение и канализация	по границе	по границе	по границе	по границе

	Характеристик	Оцениваемый	Объекты-аналоги		
	Наличие дополнительных улучшений (ж/д ветка, строения и т.п.)	нет	нет	нет	нет
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	600 000	400 000	-
	Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	353	400	300
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_furman_ova_60_2271268911/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_krasnodarskiy_kray_kalininskiy_rayon_stanica_grivenskaya_2271052223/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_krasnodarskiy_kray_kalininskiy_rayon_stanica_grivenskaya_2270965525/

Источник информации: анализ рынка

Табл. 11.32

Краткая характеристика объекта оценки и аналогов для определения рыночной стоимости объекта оценки - Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения садоводство, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения – из земель сельскохозяйственного назначения садоводство, расположенный по адресу: Республика Адыгея, Майкопский р-н., с/т «Ягодка», ул. Апшеронское, кадастровый номер: 01:04:5509001:0212

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка

	Характеристи	Оцениваемый	Объекты-аналоги		
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	1 августа 2016 г.	1 августа 2016 г.	1 августа 2016 г.
Местоположение	Адрес расположения	Республика Адыгея, Майкопский р-н. с/т «Ягодка», ул. Апшеронское	Республика Адыгея, Майкопский р-н. снт Юг	Республика Адыгея, Майкопский р-н. снт Росинка	Республика Адыгея, Майкопский р-н. с/т Автомобилист
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Общая площадь, кв. м	826,00	540	500	550
	Категория земельного участка	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
	Вид разрешенного использования земельного участка	сельскохозяйственного назначения садоводство	сельскохозяйственного назначения садоводство	сельскохозяйственного назначения садоводство	сельскохозяйственного назначения садоводство
	Газоснабжение	по границе	по границе	по границе	по границе
	Электроснабжение	по границе	по границе	по границе	по границе
	Водоснабжение и канализация	по границе	по границе	по границе	по границе
	Наличие дополнительных улучшений (ж/д ветка,	нет	нет	нет	нет

	Характеристи	Оцениваемый	Объекты-аналоги		
	строения и т.п.)				
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	70 000	70 000	70 000
	Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	130	140	127
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.avito.ru/maykop/zemelnye_uchastki/uchastok_5.4_sot._snt_dnp_574797588	https://www.avito.ru/maykop/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_674240848	https://www.avito.ru/maykop/zemelnye_uchastki/uchastok_5.5_sot._snt_dnp_799733885

Источник информации: анализ рынка

Обоснование внесенных корректировок

Корректировка на торг

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочника расчетных данных» (СРД №18, 2016 год) под редакцией Яскевича Е.Е.

Табл. 11.33

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)	11-15 (13)
С.-Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)	10-15 (12,5)
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	7-10 (8,5)	10-14 (12)	-	12-17 (14,5)	9-11 (10)	12-15 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-13 (11)	10-17 (13,5)	-	9-16 (12,5)	9-13 (11)	11-17 (14)	12-19 (15,5)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)	12-15 (13,5)	8-11 (9,5)	12-16 (14)	-	14-18 (16)	-
Севастополь	8-12 (10)	13-17 (15)	-	14-19 (16,5)	-	13-17 (15)	-	12-18 (15)	13-19 (16)
Ставрополь	6-10 (8)	10-16 (13)	9-14 (11,5)	11-18 (14,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	9-15 (12)	12-20 (16)	14-18 (16)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)		12-17 (14,5)	12-16 (14)
Тверь	6-9 (7,5)	9-13 (11)	8-10 (9)	13-16 (14,5)	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-17 (15,5)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2

Источник: «Справочник расчетных данных» (СРД №18, 2016 год) под редакцией Яскевича Е.Е.

Корректировка на торг определялась в зависимости от типа недвижимости и места расположения объекта недвижимости. Для объектов, по которым нет данных по

определённым городам, корректировка на торг определялась как среднее значение по городам.

Линия расположения

Расположение на территории вдоль оживленной автомагистрали (на 1-й линии) обеспечивает постоянный интенсивный поток автомобильного транспорта. Цены объектов на 1-й линии выше.

Корректировка на местоположение была сделана на основании данных, представленных в "Справочнике оценщика недвижимости", том 3, под редакцией Лейфера Л. А., 2014 г.

Табл. 11.5

Корректировка на расположение относительно красной линии

Расположение относительно красной линии			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на красной линии (в местах с высоким трафиком), к удельной цене аналогичных участков, расположенных внутриквартально (в местах с низким трафиком)	1,36	1,31	1,41

Площадь земельного участка

В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов.

Для расчета корректировки Оценщик счел возможным применить метод корреляционно-регрессионного анализа.

Регрессионный анализ – статистический метод исследования зависимости между зависимой переменной Y и одной или несколькими независимыми переменными X_1, X_2, \dots, X_r . Целью регрессионного анализа является определения наличия и характера (математического уравнения, описывающего зависимость) связи между переменными.

На практике линия регрессии чаще всего ищется в виде линейной функции $Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_NX_N$ (линейная регрессия), наилучшим образом приближающей искомую кривую. Делается это с помощью метода наименьших квадратов, когда минимизируется сумма квадратов отклонений реально наблюдаемых Y от их оценок:

$$\sum_{k=1}^M (Y_k - \hat{Y}_k)^2 \rightarrow \min . \quad \text{(Формула 4)}$$

Корректировка на площадь земельных участков определена на основании данных издания "Справочник оценщика недвижимости", том 3, под редакцией Лейфера Л. А., 2014 г.

Табл. 11.34

Зависимость стоимости земельного участка под офисно-торговую застройку от площади

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

Рис. 11.2

Зависимость стоимости земельного участка под офисно-торговую застройку от площади

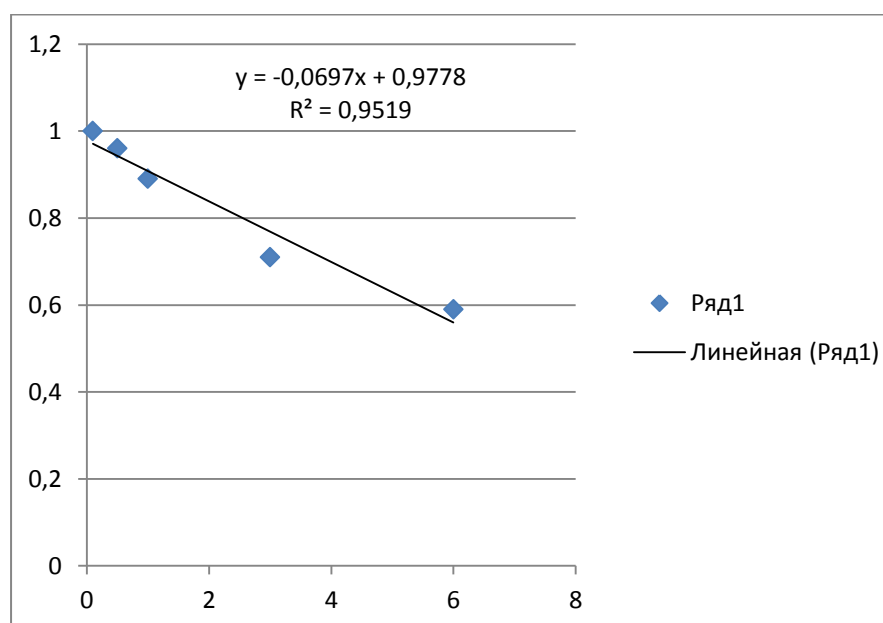


Табл. 11.35

Зависимость стоимости земельного участка под индустриальную застройку от площади

Диапазоны площадей объекта вкалога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Рис. 11.3

Зависимость стоимости земельного участка под индустриальную застройку от площади

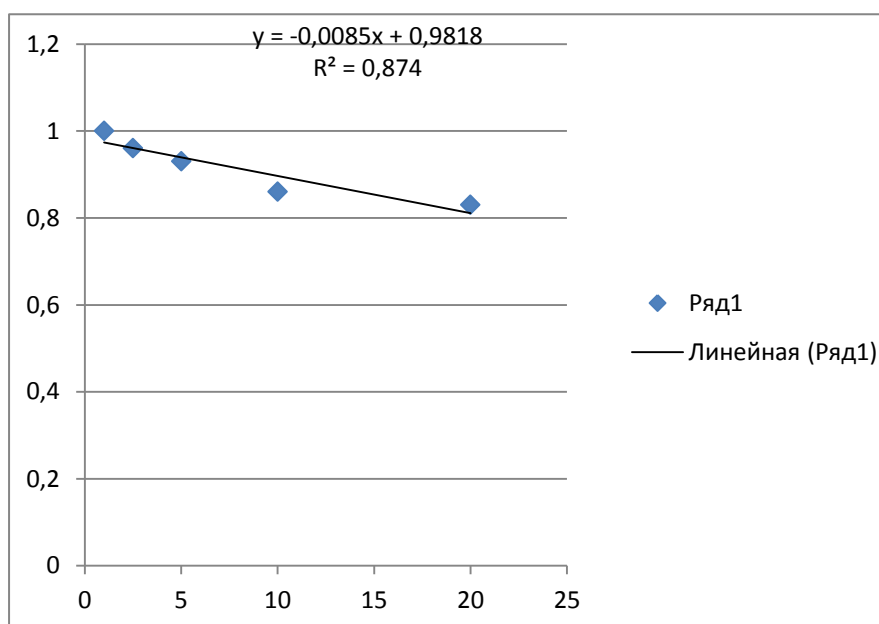


Табл. 11.36

Зависимость стоимости земельного участка под многоэтажную жилую застройку от площади

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га			
	<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
<0,5	1,00	0,98	0,90	0,84
0,5-1,5	1,02	1,00	0,92	0,86
1,5-5	1,11	1,09	1,00	0,93
>5	1,19	1,17	1,07	1,00

Рис. 11.4

Зависимость стоимости земельного участка под многоэтажную жилую застройку от площади

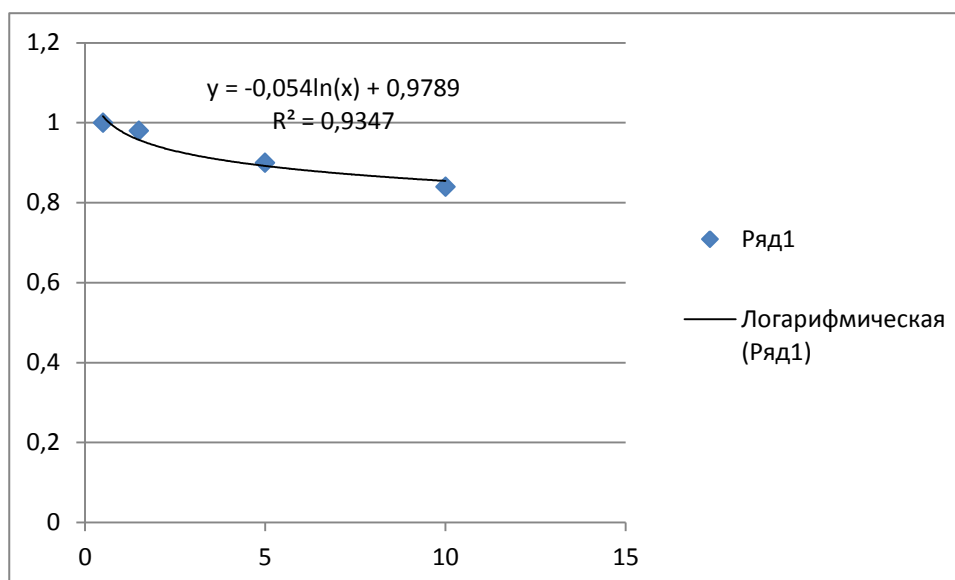


Табл. 11.37

Зависимость стоимости земельного участка под ИЖС от площади

Диапазон площадей объекта аналога, кв.м	Диапазон площадей объекта оценки, кв. м				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	0,98	0,92	0,83	0,78
1500-3000	1,02	1,00	0,94	0,85	0,80
3000-6000	1,09	1,07	1,00	0,90	0,85
6000-10000	1,21	1,18	1,11	1,00	0,94
>10000	1,28	1,25	1,17	1,06	1,00

Рис. 11.5

Зависимость стоимости земельного участка под ИЖС от площади

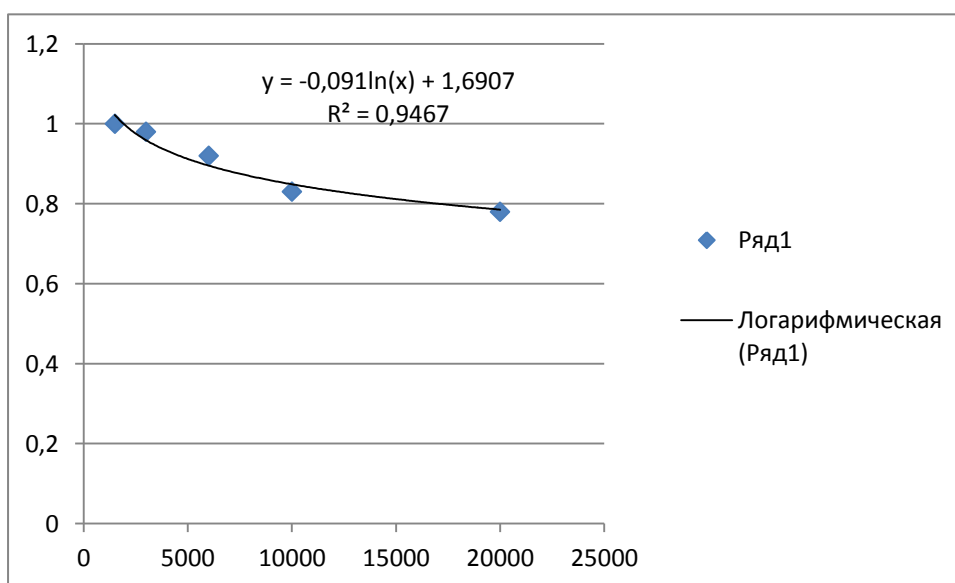


Табл. 11.38

Расчет стоимости объекта оценки - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно - управленческих и общественных объектов, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н, кадастровый номер: 78:07:0003156:4

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	20 433	25 000	28 205
Передаваемые права на здание	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	20 433	25 000	28 205
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-12,5%	-12,5%	-12,5%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-12,5%	-12,5%	-12,5%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		17 879	21 875	24 679
Местоположение	Адрес расположения	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н	г. Санкт-Петербург, район Василеостровский, просп. Малый Васильевского острова, 54	г. Санкт-Петербург, район Невский, Автогенная ул., 6	г. Санкт-Петербург, Старообрядческая ул, 22В
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Преимущественно	Преимущественно	Преимущественно	Преимущественно

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			объекты жилого и коммерческого назначения	объекты жилого и коммерческого назначения	объекты жилого и коммерческого назначения
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	17 879	21 875	24 679
Физические характеристики (относительные корректировки)	Общая площадь, кв. м	2773	969	4800	3900
	Корректировка	-	-1%	2%	1%
	Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Вид разрешенного использования земельного участка	для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Производство, Офис, Склад, Общепит, Магазин, Помещение свободного назначения, Автобизнес, под Деловую застройку	Производство, Офис, Склад, Общепит, Магазин, Помещение свободного назначения, Автобизнес, под Деловую застройку	под общественно-деловую застройку
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Газоснабжение	есть	по границе	по границе	по границе
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Электроснабжение	есть	по границе	по границе	по границе
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Водоснабжение и канализация	есть	по границе	по границе	по границе
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Наличие дополнительных улучшений (ж/д ветка, строения и т.п.)	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-1%	2%	1%

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	17 700	22 313	24 926
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	14%	15%	14%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	7,14	6,67	7,14
Весовой коэффициент	[%]	-	34,08%	31,84%	34,08%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	6 032	7 104	8 495
Взвешенная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	21 631		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	[руб.]	-	59 982 763		

Источник информации: анализ рынка

Табл. 11.39

Расчет стоимости объекта оценки объекта оценки - Земельный участок под производственными помещениями, категория земель: земли поселений – под производственными помещениями, расположенный по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина, 34, кадастровый номер: 01:08:0508038:0015

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	1 800	1 479	1 498

	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемые права на здание	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	1 800	1 479	1 498
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-15,2%	-15,2%	-15,2%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-15,2%	-15,2%	-15,2%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		1 526	1 254	1 270
Местоположение	Адрес расположения	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина, 34	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Юннатов	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Индустриальная, 2	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Транспортная, 1В
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Линия застройки	первая	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
	Корректировка	-	36%	36%	36%
Корректировка	[%]	-	36%	36%	36%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	2 075	1 705	1 727
Физические характеристики (относительные корректировки)	Общая площадь, кв. м	3159	10000	2400	5335
	Корректировка	-	1%	0%	0%
	Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Вид разрешенного использования земельного участка	под производственными зданиями	производственно-складская застройка	производственно-складская застройка	производственно-складская застройка
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Газоснабжение	есть	по границе	по границе	по границе

	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Электроснабжение	есть	по границе	по границе	по границе
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Водоснабжение и канализация	есть	по границе	по границе	по границе
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Наличие дополнительных улучшений (ж/д ветка, строения и т.п.)	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	1%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	2 096	1 705	1 727
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	52%	51%	51%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	1,92	1,96	1,96
Весовой коэффициент	[%]	-	32,88%	33,56%	33,56%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	689	572	580
Взвешенная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	1 841		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	[руб.]	-	5 815 719		

Табл. 11.40

Расчет стоимости объекта оценки - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительно-монтажный трест, расположенный по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, кадастровый номер: 63:09:0302051:4619

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	1 667	1 200	1 200
Передаваемые права на здание	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	1 667	1 200	1 200
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-15,2%	-15,2%	-15,2%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-15,2%	-15,2%	-15,2%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		1 414	1 018	1 018
Местоположение	Адрес расположения	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н	Самарская обл., г. Тольятти, Хорящевское шоссе ,20	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Офицерская	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Офицерская
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и	Преимущественно объекты жилого и	Преимущественно объекты жилого и	Преимущественно объекты жилого и

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			коммерческого назначения	коммерческого назначения	коммерческого назначения
	Корректировка [%]	-	0%	0%	0%
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	1 414	1 018	1 018
Физические характеристики (относительные корректировки)	Общая площадь, кв. м	5468	3000	4200	2500
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Вид разрешенного использования земельного участка	под строительно-монтажный трест	производственно-складская застройка	производственно-складская застройка	производственно-складская застройка
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Газоснабжение	есть	по границе	по границе	по границе
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Электроснабжение	есть	по границе	по границе	по границе
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Водоснабжение и канализация	есть	по границе	по границе	по границе
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Наличие дополнительных улучшений (ж/д ветка, строения и т.п.)	нет	нет	нет	нет
Корректировка	-	0%	0%	0%	
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	1 414	1 018	1 018
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	15%	15%	15%
Коэффициент	в долях	-	6,67	6,67	6,67

Группы элементов	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)					
Весовой коэффициент	[%]	-	33,33%	33,33%	33,33%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	471	339	339
Взвешенная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	1 149		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	[руб.]	-	6 282 732		

Источник информации: анализ рынка

Табл. 11.41

Расчет стоимости объекта оценки - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроеными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду; многоэтажные наземные, подземные, полуподземные, встроенные в объекты другого назначения гаражи-стоянки для хранения легкового автотранспорта вместимостью не более 300 машино-мест, расположенный по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Интернациональная, д. 130, кадастровый номер: 22:63:050312:164

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	12 727	15 000	12 500
Передаваемые права на здание	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	12 727	15 000	12 500
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-15,2%	-15,2%	-15,2%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-15,2%	-15,2%	-15,2%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	10 792	12 720	10 600
Местоположение	Адрес расположения	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Интернациональная, д. 130	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Монтажников, 6	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Пролетарская ул, 84	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Интернациональная, 131
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	10 792	12 720	10 600
Физические характеристики (относительные корректировки)	Общая площадь, кв. м	2599	2750	1200	600
	Корректировка	-	0%	-4%	-8%
	Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Вид разрешенного использования земельного участка	многоквартирные дома, многоквартирные наземные, подземные,	под многоэтажную многоквартирную застройку	под многоэтажную многоквартирную застройку	под малоэтажную многоквартирную застройку

	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		полуподземные, встроенные в объекты другого назначения гаражи-стоянки			
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Газоснабжение	по границе	по границе	по границе	по границе
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Электроснабжение	по границе	по границе	по границе	по границе
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Водоснабжение и канализация	по границе	по границе	по границе	по границе
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Наличие дополнительных улучшений (ж/д ветка, строения и т.п.)	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	-4%	-8%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	10 792	12 211	9 752
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	15%	19%	23%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	6,67	5,26	4,35
Весовой коэффициент	[%]	-	40,97%	32,31%	26,72%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	4 421	3 945	2 606
Взвешенная цена предложения (НДС не	[руб./кв. м]	-	10 972		

	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
облагается)					
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	[руб.]	-	28 516 228		

Источник информации: анализ рынка

Табл. 11.42

Расчет стоимости объекта оценки объекта оценки - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Краснодарский край, Калининский р-н, ст. Гривенская, ул. Широкая, д. 88, кадастровый номер: 23:10:0106004:286

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	353	400	300
Передаваемые права на здание	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	353	400	300
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-15,2%	-15,2%	-15,2%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-15,2%	-15,2%	-15,2%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		299	339	254

	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
Местоположение	Адрес расположения	Краснодарский край, Калининский р-н, ст. Гривенская, ул. Широкая, д. 88	Краснодарский край, Калининский р-н, ст. Гривенская, ул. Фурманова, 60	Краснодарский край, Калининский р-н, ст. Гривенская, ул. Казачья, 71	Краснодарский край, Калининский р-н, ст. Гривенская
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	299	339	254
Физические характеристики (относительные корректировки)	Общая площадь, кв. м	3930	1700	1000	от 300
	Корректировка	-	-7%	-12%	0%
	Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Вид разрешенного использования земельного участка	для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Газоснабжение	по границе	по границе	по границе	по границе
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Электроснабжение	по границе	по границе	по границе	по границе
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Водоснабжение и канализация	по границе	по границе	по границе	по границе
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Наличие дополнительных улучшений (ж/д ветка, строения и т.п.)	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-7%	-12%	0%
Скорректированная цена	[руб./кв. м]	-	278	298	254

предложения	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	22%	27%	15%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	4,55	3,70	6,67
Весовой коэффициент	[%]	-	30,50%	24,80%	44,71%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	85	74	114
Взвешенная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	273		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	[руб.]	-	1 072 890		

Источник информации: анализ рынка

Табл. 11.43

Расчет стоимости объекта оценки - Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения садоводство, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения – из земель сельскохозяйственного назначения садоводство, расположенный по адресу: Республика Адыгея, Майкопский р-н., с/т «Ягодка», ул. Апшеронское, кадастровый номер: 01:04:5509001:0212

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	130	140	127
Передаваемые права на здание	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	130	140	127
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-15,2%	-15,2%	-15,2%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-15,2%	-15,2%	-15,2%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	110	119	108
Местоположение	Адрес расположения	Республика Адыгея, Майкопский р-н., с/т «Ягодка», ул. Апшеронское	Республика Адыгея, Майкопский р-н., снт Юг	Республика Адыгея, Майкопский р-н., снт Росинка	Республика Адыгея, Майкопский р-н., с/т Автомобилист
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	110	119	108
Физические характеристики (относительные корректировки)	Общая площадь, кв. м	826	540	500	550
	Корректировка	-	-4%	-5%	-4%
	Категория земельного участка	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Вид разрешенного использования	сельскохозяйственного назначения садоводство	сельскохозяйственного назначения садоводство	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения

	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
				садоводство	садоводство
	земельного участка				
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Газоснабжение	по границе	по границе	по границе	по границе
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Электроснабжение	по границе	по границе	по границе	по границе
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Водоснабжение и канализация	по границе	по границе	по границе	по границе
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Наличие дополнительных улучшений (ж/д ветка, строения и т.п.)	нет	нет	нет	нет
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-4%	-5%	-4%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	106	113	104
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	19%	20%	19%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	5,26	5,00	5,26
Весовой коэффициент	[%]	-	33,89%	32,22%	33,89%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	36	36	35
Взвешенная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	107		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках	[руб.]	-	88 382		

	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
сравнительного подхода (НДС не облагается)					

Источник информации: анализ рынка

В результате произведенных расчетов рыночная стоимость права собственности на объект оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Табл. 11.6

Результаты, полученные в рамках сравнительного подхода

Наименование	Общая площадь объекта, кв. м	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
Административно – бытовой корпус, назначение: нежилое, этаж 1-3-4, кадастровый номер: 78:07:0003156:2041	4998,1	78:07:0003156:2041	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н	234 999 170
Земельный участок, кадастровый номер: 78:07:0003156:4	2773	78:07:0003156:4	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н	59 982 763
Здание табачного цеха, этажность: 3, кадастровый номер: 01:08:0508038:104	5278,6	01:08:0508038:104	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина/ул. Первомайская, д.34/д.179	96 873 323
Земельный участок, кадастровый номер: 01:08:0508038:0015	3159	01:08:0508038:0015	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина, 34	5 815 719
Производственное здание, (лит. АА1), 3-этажный, кадастровый номер: 63:09:0302051:2979	3163,3	63:09:0302051:2979	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д. 24	29 190 471
Земельный участок, кадастровый номер: 63:09:0302051:4619	5468	63:09:0302051:4619	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н	6 282 732
Часть здания, кадастровый номер: 27317 (реестр ном)	266,1	27317	г. Москва, ул. Сивашская, д. 7	38 364 403
Нежилые помещения, перечень помещений: этаж 1 пом. IX ком.1,2,2а,3,3а,4-6,6а, кадастровый номер: 77:01:0005016:3358	64,7	77:01:0005016:3358	г. Москва, пр. Комсомольский, д. 14/1, корп. 1	12 977 833
Встроенное нежилое помещение, назначение: административное, этаж:1,2, кадастровый номер: 34:34:080088:1502	276,5	34:34:080088:1502	Волгоградская обл., г. Волгоград, пр. им. В.И. Ленина, 57	10 195 118
Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,8,9,10,11,12,13,13а,14,15,16,17,18,19, кадастровый номер: 63:09:0301115:4024	294,2	63:09:0301115:4024	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Баныкина, д. 32А	7 056 312
Нежилое помещение, комнаты на 1 этаже №№ 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 12-15 этажного дома, Литер А, кадастровый номер: 61:44:0050518:174	209,8	61:44:0050518:174	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, д. №56	12 233 296
Нежилые помещения 1-го этажа №№2, 2/1, 2/2, 3, 3/1, 12, 13, 26, 27 здания лит. А,	113	23:43:0202032:578	г. Краснодар, Западный округ, ул. им. Космонавта	4 064 840

Наименование	Общая площадь объекта, кв. м	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
кадастровый номер: 23:43:0202032:578			Гагарина, д. 248	
Нежилое помещение (Н7) офиса с входным узлом на 1-м этаже жилого дома Литер А, кадастровый номер: 22:63:030410:4505	63,8	22:63:030410:4505	Алтайский край, г. Барнаул, Балтийская ул., д. 44	2 298 206
Квартира, назначение: жилое, кадастровый номер: 90:25:010113:168	98,2	90:25:010113:168	Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, д. 9а, кв. 23	10 204 551
Квартира, назначение: жилое, этаж: 4, кадастровый номер: 61:44:0032002:146	96,9	61:44:0032002:146	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина, 15/10, кв. 17	5 986 482
Земельный участок, кадастровый номер: 22:63:050312:164	2599	22:63:050312:164	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Интернациональная, д. 130	28 516 228
Земельный участок, кадастровый номер: 23:10:0106004:286	3930	23:10:0106004:286	Краснодарский край, Калининский р-н, ст. Гривенская, ул. Широкая, д. 88	1 072 890
Земельный участок, кадастровый номер: 01:04:5509001:0212	826	01:04:5509001:0212	Республика Адыгея, Майкопский р-н., с/т «Ягодка», ул. Апшеронское	88 382

Источник информации: расчеты Оценщика

11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

МЕТОДОЛОГИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

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

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

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

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

В районе размещения объекта оценки прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

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

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

$$V = \frac{NOI}{R_o}, \text{ (Формула 5)}$$

где:

- NOI – чистый операционный доход;
- R_o – общий коэффициент капитализации.

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

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчет общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за

незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.

3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

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

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

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

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

$$ПВД = A \times S \text{ (Формула 6)}$$

где:

A – рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м площадей, оценщиком был проанализирован рынок аренды в районах, приближенных к объекту оценки.

Данные по предложениям аренды коммерческих площадей были взяты из баз данных агентств недвижимости. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Как показывает рынок, наиболее востребованные площади помещений для данного сегмента в районе 100 кв. м в данном регионе. Отталкиваясь от наиболее эффективного использования, оценщик предполагает, что оно достигается при сдаче зданий или помещений именно данными площадями или блоками. Таким образом, Оценщик не проводит корректировку на площадь.

Подробная характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблице ниже.

Табл. 11.44

Расчет арендной ставки объекта оценки №1 - Административно – бытовой корпус, назначение: нежилое, этаж 1-3-4, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н, кадастровый номер: 78:07:0003156:2041

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	10 800	14 400	14 400	11 160
Передаваемые права на здание	-	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	10 800	14 400	14 400	11 160
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		9 558	12 744	12 744	9 877
Характеристики месторасположения объекта	Ближайшая станция метро	Чкаловская	Василеостровская	Чкаловская	Спортивная	Горьковская
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Адрес расположения	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н	г. Санкт-Петербург, 17-я В.О. линия, 22	г. Санкт-Петербург, ул. Барочная, 10Ак1	г. Санкт-Петербург, ул. Блохина, 9	г. Санкт-Петербург, Кронверкская ул., д.5

Группы элементов	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
	Удаленность от метро	650	900	700	700	400
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Линия застройки	первая	первая	первая	первая	первая
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	9 558	12 744	12 744	9 877
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	Нежилое отдельно стоящее здание	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	4 998,10	408,90	74,00	285,00	32,10
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Этаж расположения	1, 3, 4	2	1	7	5
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0%	0,0%	
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	9 558	12 744	12 744	9 877
Экономические	Назначение	ПСН	Офис	Офис	Офис	Офис

Группы элементов	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
характеристики	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	9 558	12 744	12 744	9 877
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	8,70	8,70	8,70	8,70
Весовой коэффициент	[%]	-	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	2 390	3 186	3 186	2 469
Величина арендной ставки (с учетом НДС и ОР)	[руб./кв. м/год]	-	11 231			

Источник: анализ рынка

Табл. 11.45

Расчет арендной ставки объекта оценки №2 - Здание табачного цеха, этажность: 3, расположенное по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина/ул. Первомайская, д.34/д.179, кадастровый номер: 01:08:0508038:104

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	4 884	4 800	4 200	5 750
Передаваемые права на здание	-	Право временного владения и	Право временного владения и	Право временного владения и	Право временного владения и	Право временного владения и

Группы элементов	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			пользования	пользования	пользования	пользования
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	4 884	4 800	4 200	5 750
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-10,5%	-10,5%	-10,5%	-10,5%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-10,5%	-10,5%	-10,5%	-10,5%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		4 371	4 296	3 759	5 146
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина/ул. Первомайская, д.34/д.179	Респ. Адыгея, г. Майкоп, ул. Юннатов, 9	Респ. Адыгея, г. Майкоп, Коммунальный пер., 1	Респ. Адыгея, г. Майкоп, ул. Шовгенова, 280	Респ. Адыгея, г. Майкоп, ул. Пролетарская
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	4 371	4 296	3 759	5 146
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	нежилое отдельно стоящее здание	нежилые встроенные помещения	нежилое отдельно стоящее здание	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%

Группы элементов	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
	Площадь общая, кв. м	4 960	86	375	140	48
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0	0%
	Этаж расположения	1, 2, 3	1	1, 2	1, 2	1
	Площадь помещений, расположенных на первом этаже здания	1 783	86	190	70	48
	Площадь помещений, расположенных на втором и выше этажах	3 177	0	185	70	0
	Корректировка	-	-9,0%	-2,2%	-2,2%	-9,0%
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-9%	-2%	-2%	-9%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	3 978	4 210	3 684	4 683
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	3 978	4 210	3 684	4 683
Экономические характеристики	Назначение	административное	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	3 978	4 210	3 684	4 683
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	20%	13%	13%	20%
Коэффициент соответствия аналога	в долях	-	5,00	7,69	7,69	5,00

Группы элементов	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)						
Весовой коэффициент	[%]	-	19,70%	30,30%	30,30%	19,70%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	784	1 276	1 116	923
Величина арендной ставки (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]	-	4 099			

Источник: анализ рынка

Табл. 11.46

Расчет арендной ставки объекта оценки №3 - Производственное здание, (лит. АА1), 3-этажный, расположенное по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д. 24, кадастровый номер: 63:09:0302051:2979

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	2 000	2 160	2 280	2 160
Передаваемые права на здание	-	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	2 000	2 160	2 280	2 160
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-10,8%	-10,8%	-10,8%	-10,8%
	Изменение цен во	01 августа 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016

Группы элементов	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
	времени (дата предложения, сделки)					
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-10,8%	-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		1 784	1 927	2 034	1 927
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д. 24	Самарская обл., г. Тольятти, Московский пр-кт	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Борковская	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Громовой, 31	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Северная, 51
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты промышленного назначения	Преимущественно объекты промышленного назначения	Преимущественно объекты промышленного назначения	Преимущественно объекты промышленного назначения	Преимущественно объекты промышленного назначения
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	1 784	1 927	2 034	1 927
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания	нежилые отдельно стоящие здания
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	3 163	210	940	2 500	1 000
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Этаж расположения	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
	Площадь помещений, расположенных на первом этаже здания	-	0%	0%	0%	0%
	Площадь	0	0	0	0	0

Группы элементов	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
	помещений, расположенных на втором и выше этажах					
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Состояние отделки	-	0%	0%	0%	0%
	Корректировка	-	1 784	1 927	2 034	1 927
Корректировка	[%]	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		0	0	0	0
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	1 784	1 927	2 034	1 927
Экономические характеристики	Назначение	производственно-складское с наличием административной части	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	Корректировка	-	18%	18%	18%	18%
Корректировка	[%]	-	18%	18%	18%	18%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	2 105	2 274	2 400	2 274
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	28,8%	28,8%	28,8%	28,8%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	3,47	3,47	3,47	3,47
Весовой коэффициент	[%]	-	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Взвешенный	[руб./кв. м]	-	526	569	600	569

Группы элементов	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
удельный показатель						
Величина арендной ставки (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]	-	2 264			

Источник: анализ рынка

Табл. 11.47

Расчет арендной ставки объекта оценки №4 - Часть здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сивашская, д. 7, кадастровый номер: 27317 (реестр ном)

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	36 625	25 424	24 000	25 714
Передаваемые права на здание	-	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	36 625	25 424	24 000	25 714
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		31 681	21 992	20 760	22 243
Характеристики	Ближайшая	Нахимовский	Варшавская	Калужская	Нагатинская	Варшавская

	Элементы	Оцениваемый	Объекты-аналоги			
месторасположения объекта	станция метро	проспект				
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Адрес расположения	г. Москва, ул. Сивашская, д. 7	г. Москва, Варшавское ш., 68К2	г. Москва, Херсонская ул., 43к3	г. Москва, Нагатинская наб., 10	г. Москва, Чонгарский бульвар д5 к1
	Удаленность от метро	300	650	1100	1100	200
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Линия застройки	первая	первая	внутриквартально	первая	первая
	Корректировка	-	0%	27%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	27%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	31 681	27 930	20 760	22 243
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	Часть здания, кадастровый номер: 27317 (реестр ном)	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	266,10	55,70	233,00	213,00	70,00
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Этаж расположения	1	1	1	1	цоколь
	Корректировка	-	0%	0%	0%	22%
	Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	без отделки	Стандарт	

Элементы	Оцениваемый	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Корректировка	-	0,0%	0,0%	28%	0,0%
Корректировка [%]	-	0%	0%	28%	22%
Скорректированная ставка аренды [руб./кв. м/год]	-	31 681	27 930	26 573	27 136
Экономические характеристики	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка [%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды [руб./кв. м/год]	-	31 681	27 930	26 573	27 136
Сумма абсолютных значений корректировок аналога [%]	-	13,50%	40,50%	41,50%	35,50%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке) в долях	-	7,41	2,47	2,41	2,82
Весовой коэффициент [%]	-	49,0%	16,3%	15,9%	18,7%
Взвешенный удельный показатель [руб./кв. м]	-	15 524	4 553	4 225	5 074
Величина арендной ставки (с учетом НДС и ОР) [руб./кв. м/год]	-	29 376			

Источник: анализ рынка

Табл. 11.48

Расчет арендной ставки объекта оценки №5 - Нежилые помещения, перечень помещений: этаж 1 пом. IX ком.1,2,2а,3,3а,4-6,6а, расположенные по адресу: г. Москва, пр. Комсомольский, д. 14/1, корп. 1, кадастровый номер: 77:01:0005016:3358

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4

Ставка аренды	изм.] [руб./кв. м/год]	-	45 113	40 500	41 584	50 233
Передаваемые права на здание	-	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	45 113	40 500	41 584	50 233
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		39 023	35 033	35 970	43 452
Характеристики месторасположения объекта	Ближайшая станция метро	Парк культуры	Фрунзенская	Киевская	Парк культуры	Шаболовская
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Адрес расположения	г. Москва, пр. Комсомольский, д. 14/1, корп. 1	г. Москва, Пуговишников пер., д. 16	г. Москва, Кутузовский пр-кт, д. 11	г. Москва, Комсомольский пр-кт, д. 3	г. Москва, ул Шаболовка, д. 38
	Удаленность от метро	500	600	600	100	150
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Линия застройки	первая	первая	первая	первая	первая
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	

Группы элементов	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	39 023	35 033	35 970	43 452
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	Нежилые помещения, перечень помещений: этаж 1 пом. IX ком.1,2,2а,3,3а,4-6,6а	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	64,70	66,50	40,00	101,00	43,00
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Этаж расположения	1	1	1	1	1
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	39 023	35 033	35 970	43 452
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	39 023	35 033	35 970	43 452
Сумма абсолютных значений	[%]	-	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%

Группы элементов	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
корректировок аналога						
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	7,41	7,41	7,41	7,41
Весовой коэффициент	[%]	-	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	9 756	8 758	8 993	10 863
Величина арендной ставки (с учетом НДС и ОР)	[руб./кв. м/год]	-	38 370			

Источник: анализ рынка

Табл. 11.49

Расчет арендной ставки объекта оценки №6 - Встроенное нежилое помещение, назначение: административное, этаж:1,2, расположенное по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, пр. им. В.И. Ленина, 57, кадастровый номер: 34:34:080088:1502

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	7 128	7 200	7 714	7 143
Передаваемые права на здание	-	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	7 128	7 200	7 714	7 143
Условия рынка	Отличие цены	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение

Группы элементов	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
	предложения от цены сделки					
	Корректировка	-	-10,5%	-10,5%	-10,5%	-10,5%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-10,5%	-10,5%	-10,5%	-10,5%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		6 380	6 444	6 904	6 393
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	Волгоградская обл., г. Волгоград, пр. им. В.И. Ленина, 57	г. Волгоград, ул. Донецкая, 16а	г. Волгоград, ул. Краснознаменная, 25	г. Волгоград, ул. Советская, 21	г. Волгоград, ул. Рокоссовского, 24
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	6 380	6 444	6 904	6 393
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	Встроенное нежилое помещение	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенно-пристроенные помещения	нежилые встроенные помещения
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	277	113	75	140	42
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0%
	Этаж расположения	1, 2	1	1	1	цоколь
	Корректировка	-	0%	0%	0%	22%

Группы элементов	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	22%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	6 380	6 444	6 904	7 799
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	6 380	6 444	6 904	7 799
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	6 380	6 444	6 904	7 799
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	11%	11%	11%	33%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	9,09	9,09	9,09	3,03
Весовой коэффициент	[%]	-	30,00%	30,00%	30,00%	10,00%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	1 914	1 933	2 071	780
Величина арендной ставки (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]	-	6 698			

Источник: анализ рынка

Табл. 11.50

**Расчет арендной ставки объекта оценки №7 - Нежилое помещение, 1 этаж комнаты
 №№1,2,8,9,10,11,12,13,13а,14,15,16,17,18,19, расположенное по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул.
 Баныкина, д. 32А, кадастровый номер: 63:09:0301115:4024**

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	4 800	4 800	6 000	5 265
Передаваемые права на здание	-	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	4 800	4 800	6 000	5 265
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-10,5%	-10,5%	-10,5%	-10,5%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-10,5%	-10,5%	-10,5%	-10,5%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	4 296	4 296	5 370	4 712
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Баныкина, д. 32А	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Индустриальная, 12	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Карла Маркса, 166	Самарская обл., г. Тольятти, Приморский б-р, 45	Самарская обл., г. Тольятти, ул. Победы, 44а
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения

	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	4 296	4 296	5 370	4 712
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	Нежилое помещение, 1 этаж, комнаты №№1,2,8,9,10,11,12,13,13а,14,15,16,17,18,19	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	294	24	437	140	98
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0%
	Этаж расположения	1	2	1	1	2
	Корректировка	-	16%	0%	0%	16%
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	
Корректировка	[%]	-	16%	0%	0%	16%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	4 983	4 296	5 370	5 466
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	4 983	4 296	5 370	5 466
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	Офис	ПСН	ПСН	ПСН
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	4 983	4 296	5 370	5 466
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	27%	11%	11%	27%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно	в долях	-	3,70	9,09	9,09	3,70

Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	
пропорционален совокупной корректировке)						
Весовой коэффициент	[%]	-	14,46%	35,54%	35,54%	14,46%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	721	1 527	1 908	790
Величина арендной ставки (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]	-	4 946			

Источник: анализ рынка

Табл. 11.51

Расчет арендной ставки для объекта оценки №8 - Нежилое помещение, комнаты на 1 этаже №№ 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 12-15 этажного дома, Литер А, расположенное по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, д. №56, кадастровый номер: 61:44:0050518:174

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	8 400	11 600	9 600	9 474
Передаваемые права на здание	-	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	8 400	11 600	9 600	9 474
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-10,5%	-10,5%	-10,5%	-10,5%
	Изменение цен во времени (дата)	01 августа 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016

Группы элементов	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
	предложения, сделки)					
	Корректировка [%]	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка		-	-10,5%	-10,5%	-10,5%	-10,5%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		7 518	10 382	8 592	8 479
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, д. №56	г. Ростов-на-Дону, Серафимовича, 42	г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, 13/95	г. Ростов-на-Дону, пер. Гвардейский, 11/1	г. Ростов-на-Дону, Халтуринский\Горького
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	7 518	10 382	8 592	8 479
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенно-пристроенные помещения
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	210	50	150	100	114
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Этаж расположения	1	подвал	1	1	1
	Корректировка	-	39%	0	0	0
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Требуется ремонт	Стандарт
	Корректировка	-	0%	0%	28%	0%
Корректировка	[%]	-	39%	0%	28%	0%

Группы элементов	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	10 450	10 382	10 998	8 479
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	10 450	10 382	10 998	8 479
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	10 450	10 382	10 998	8 479
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	50%	11%	39%	11%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	2,00	9,09	2,56	9,09
Весовой коэффициент	[%]	-	8,80%	39,97%	11,26%	39,97%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	920	4 150	1 238	3 389
Величина арендной ставки (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]	-	9 697			

Источник: анализ рынка

Табл. 11.52

Расчет арендной ставки объекта оценки №9 - Нежилые помещения 1- го этажа №№2, 2/1, 2/2, 3, 3/1, 12, 13, 26, 27 здания лит. А, расположенные по адресу: г. Краснодар, Западный округ, ул. им. Космонавта Гагарина, д. 248, кадастровый номер: 23:43:0202032:578

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	7 778	7 200	7 091	7 467
Передаваемые права на здание	-	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	7 778	7 200	7 091	7 467
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	01 августа 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		6 845	6 336	6 240	6 571
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	г. Краснодар, Западный округ, ул. им. Космонавта Гагарина, д. 248	г. Краснодар, ул. Фёдора Лузана, 4	г. Краснодар, проезд Репина	г. Краснодар, просп. Чекистов, 38	г. Краснодар, ул. Красных партизан, 4/4
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения

Группы элементов	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	6 845	6 336	6 240	6 571
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	113	108	200	110	45
	Корректировка	-	0	0	0	0%
	Этаж расположения	1	1	1	1	1
	Корректировка	-	0	0	0	0
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	6 845	6 336	6 240	6 571
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	6 845	6 336	6 240	6 571
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	6 845	6 336	6 240	6 571
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	12%	12%	12%	12%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно)	в долях	-	8,33	8,33	8,33	8,33

Группы элементов	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
пропорционален совокупной корректировке)						
Весовой коэффициент	[%]	-	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	1 711	1 584	1 560	1 643
Величина арендной ставки (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]	-	6 498			

Источник: анализ рынка

Табл. 11.53

Расчет арендной ставки объекта оценки №10 - Нежилое помещение (Н7) офиса с входным узлом на 1-м этаже жилого дома Литер А, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Балтийская ул., д. 44, кадастровый номер: 22:63:030410:4505

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	7 925	7 317	7 789	8 276
Передаваемые права на здание	-	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	7 925	7 317	7 789	8 276
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-10,5%	-10,5%	-10,5%	-10,5%
	Изменение цен во времени (дата)	01 августа 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016

Группы элементов	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
	предложения, сделки)					
	Корректировка [%]	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка		-	-10,5%	-10,5%	-10,5%	-10,5%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		7 093	6 549	6 971	7 407
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	Алтайский край, г. Барнаул, Балтийская ул., д. 44	Алтайский край, г. Барнаул, ул. 65 лет Победы, 41	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Балтийская, 50	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Попова, 150	Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Строителей, 26
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
	Корректировка [%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	7 093	6 549	6 971	7 407
Физические характеристики (относительные корректировки)	Тип недвижимости	Нежилое помещение (Н7) офиса с входным узлом на 1-м этаже жилого дома	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения	нежилые встроенные помещения
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	63,8	53	33	57	58
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Этаж расположения	1	1	1	1	1
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%

Группы элементов	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	7 093	6 549	6 971	7 407
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	7 093	6 549	6 971	7 407
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	7 093	6 549	6 971	7 407
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	11%	11%	11%	11%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	9,09	9,09	9,09	9,09
Весовой коэффициент	[%]	-	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	1 773	1 637	1 743	1 852
Величина арендной ставки (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]	-	7 005			

Источник: анализ рынка

Обоснование внесенных корректировок

Корректировка на торг

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочника расчетных данных» (СРД №18, 2016 год) под редакцией Яскевича Е.Е.

Табл. 11.54

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)	11-15 (13)
С.- Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)	10-15 (12,5)
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	7-10 (8,5)	10-14 (12)	-	12-17 (14,5)	9-11 (10)	12-15 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-13 (11)	10-17 (13,5)	-	9-16 (12,5)	9-13 (11)	11-17 (14)	12-19 (15,5)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)	12-15 (13,5)	8-11 (9,5)	12-16 (14)	-	14-18 (16)	-
Севастополь	8-12 (10)	13-17 (15)	-	14-19 (16,5)	-	13-17 (15)	-	12-18 (15)	13-19 (16)
Ставрополь	6-10 (8)	10-16 (13)	9-14 (11,5)	11-18 (14,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	9-15 (12)	12-20 (16)	14-18 (16)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)	-	12-17 (14,5)	12-16 (14)
Тверь	6-9 (7,5)	9-13 (11)	8-10 (9)	13-16 (14,5)	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-17 (15,5)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2

Источник: «Справочник расчетных данных» (СРД №18, 2016 год) под редакцией Яскевича Е.Е.

Корректировка на торг определялась в зависимости от типа недвижимости и места расположения объекта недвижимости. Для объектов, по которым нет данных по определённым городам, корректировка на торг определялась как среднее значение по городам.

Линия застройки

Расположение на территории вдоль оживленной автомагистрали (на 1-й линии) обеспечивает постоянный интенсивный поток автомобильного транспорта. Цены объектов на 1-й линии выше.

Корректировка на местоположение была сделана на основании данных, представленных в "Справочнике оценщика недвижимости", том 2, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

Табл. 11.7

Корректировка на расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

Площадь (фактор масштаба)

Площадь является одним из основных факторов, влияющих на стоимость объектов коммерческой недвижимости. Как правило, помещения большей площадью пользуются меньшим спросом, соответственно, стоимость 1 кв. м таких помещений будет ниже, чем стоимость небольших помещений. Корректировка на площадь не вводилась, так как Оценщик исходил из допущения, что крупные объекты возможно сдавать блоками.

Этаж расположения

Наиболее коммерчески привлекательными являются торгово-офисные помещения, расположенные на 1-ом этаже здания с отдельной входной группой. Диапазон видов возможного использования таких помещений наиболее широк. Могут быть размещены: магазины, кафе, салоны красоты, отделения банков, офисы и проч. Удельная рыночная стоимость помещений на 1-ом этаже наибольшая.

На 2-ом и выше этажах жилых зданий размещать нежилые помещения разрешено, только если под ними также располагаются нежилые помещения. Второй и выше этаж в административных зданиях характеризуются меньшей проходимостью, чем первый этаж. Можно сказать, что 2-й и последующий этажи наиболее часто используются под офисы. С точки зрения коммерческой привлекательности помещения на 2-м и последующем этажах хуже, чем помещения на 1-ом этаже. Соответственно, удельная рыночная стоимость помещений на 2-м и последующих этажах будет ниже. Наиболее дешевые помещения предлагаются, как правило, на цокольном и подвальном этажах здания.

Корректировка введена согласно изданию "Справочник оценщика недвижимости" том 2, стр. 111, под редакцией Лейфера Л.А., 2016 год.

Табл. 11.8

Корректировка на этаж расположения

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А., 2016 г.

Состояние отделки

Корректировка на различия в состоянии отделки введена на основе данных издания «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2016 год.

Табл. 11.9

Корректирующие коэффициенты на разницу в состоянии отделки

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,71	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,13	1,32

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2016 г.

Потенциальный валовой доход от объекта оценки определяется путем умножения его общей площади на рыночную ставку арендной платы.

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

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

Потери от незанятости учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

Потери при сборе арендной платы рассчитываются как процент от потенциального валового дохода.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Уровень недозагрузки определялся согласно данным издания «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2016 год., том 1 часть 2 и том 2.

Табл. 11.10

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду

Сегмент рынка	Коэффициент недоиспользования	
	активный рынок	неактивный рынок
Низкокласная производственно-складская недвижимость	12,0%	20,0%
Низкокласная офисно-торговая недвижимость	12,3%	21,0%

Источник: Справочник оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2016

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К **условно-переменным** расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

К **расходам на замещение** относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Уровень операционных расходов определялся согласно данным издания «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2016 год., том 1 часть 2 и том 2.

Табл. 11.11

Значения процента операционных расходов

Сегмент рынка	Операционные расходы	
	активный рынок	неактивный рынок
Низкокласная производственно-складская недвижимость	18,0%	21,0%
Низкокласная офисно-торговая недвижимость	17,9%	21,7%

Источник: Справочник оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2016

РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- методом кумулятивного построения;
- методом рыночной экстракции;
- методом связанных инвестиций или техника инвестиционной группы.

Оценщик использовал Экспертный метод.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2016 г.

Табл. 11.12

Значения ожидаемой текущей доходности

Сегмент рынка	Коэффициент капитализации	
	активный рынок	неактивный рынок
Низкокласная производственно-складская недвижимость	12,1%	11,2%
Низкокласная офисно-торговая недвижимость	12,1%	12,7%

Источник: Справочник оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2016

Расчёт рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{ЧОД_{об}}{R} \quad (\text{Формула 7})$$

Табл. 11.13

Расчет рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода

№ п./п.	Наименование	Единица измерения	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина/ул. Первомайская, д.34/д.179	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д. 24	г. Москва, ул. Сивашская, д. 7	г. Москва, пр. Комсомольский, д. 14/1, корп. 1	Волгоградская обл., г. Волгоград, пр. им. В.И. Ленина, 57	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Баныкина, д. 32А	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, д. №56	г. Краснодар, Западный округ, ул. им. Космонавта Гагарина, д. 248	Алтайский край, г. Барнаул, Балтийская ул., д. 44
1	Общая площадь помещений	кв. м	4 998,10	4 960,00	3 163,30	266,10	64,70	276,50	294,20	209,80	113,00	63,80
2	Арендопригодная площадь помещений:	кв. м	4 998,10	4 960,00	3 163,30	266,10	64,70	276,50	294,20	209,80	113,00	63,80
3	Среднерыночная величина ставки арендной платы	руб./кв. м/ в год	11 231	4 099	2 264	29 376	38 370	6 698	4 946	9 697	6 498	7 005
4	Потенциальный валовый доход	руб./в год	56 133 661	20 331 040	7 161 711	7 816 954	2 482 539	1 851 997	1 455 113	2 034 431	734 274	446 919
5	Коэффициент экономического недоиспользования помещений	%	12,30%	12,30%	12,00%	12,30%	12,30%	12,30%	12,30%	12,30%	12,30%	12,30%
6	Потери от недоиспользования помещений	руб./в год	6 904 440	2 500 718	859 405	961 485	305 352	227 796	178 979	250 235	90 316	54 971
7	Действительный валовый доход	руб./в год	49 229 221	17 830 322	6 302 306	6 855 469	2 177 187	1 624 201	1 276 134	1 784 196	643 958	391 948
8	Операционные расходы	%	17,90%	17,90%	18,00%	17,90%	17,90%	17,90%	17,90%	17,90%	17,90%	17,90%
9	Операционные расходы	руб./в год	10 047 925	3 639 256	1 289 108	1 399 235	444 374	331 507	260 465	364 163	131 435	79 999
10	Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости, с учетом НДС, руб.	руб./в год	39 181 296	14 191 066	5 013 198	5 456 234	1 732 813	1 292 694	1 015 669	1 420 033	512 523	311 949
11	Коэффициент капитализации	%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%

№ п./п.	Наименование	Единица измерения	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина/ул. Первомайская, д.34/д.179	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д. 24	г. Москва, ул. Сивашская, д. 7	г. Москва, пр. Комсомольский, д. 14/1, корп. 1	Волгоградская обл., г. Волгоград, пр. им. В.И. Ленина, 57	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Баныкина, д. 32А	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, д. №56	г. Краснодар, Западный округ, ул. им. Космонавта Гагарина, д. 248	Алтайский край, г. Барнаул, Балтийская ул., д. 44
12	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	руб.	323 812 364	117 281 537	41 431 388	45 092 843	14 320 769	10 683 421	8 393 959	11 735 810	4 235 727	2 578 091
13	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	руб.	59 982 763	5 815 719	6 282 732	-	-	-	-	-	-	-
14	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	руб.	263 829 601	111 465 818	35 148 656	45 092 843	14 320 769	10 683 421	8 393 959	11 735 810	4 235 727	2 578 091
15	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	руб.	223 584 408	94 462 558	29 786 997	38 214 274	12 136 245	9 053 747	7 113 525	9 945 602	3 589 599	2 184 823

Источник: расчеты Оценщика

В результате произведенных расчетов, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, составляет:

Табл. 11.14

Результаты, полученные в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование	Общая площадь объекта, кв. м	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
1.1	Административно – бытовой корпус, назначение: нежилое, этаж 1-3-4, кадастровый номер: 78:07:0003156:2041	4998,1	78:07:0003156:2041	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н	223 584 408
2.1	Здание табачного цеха, этажность: 3, кадастровый номер: 01:08:0508038:104	5278,6	01:08:0508038:104	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина/ул. Первомайская, д.34/д.179	94 462 558
3.1.	Производственное здание, (лит. АА1), 3-этажный, кадастровый номер: 63:09:0302051:2979	3163,3	63:09:0302051:2979	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д. 24	29 786 997
4	Часть здания, кадастровый номер: 27317 (реестр ном)	266,1	27317	г. Москва, ул. Сивашская, д. 7	38 214 274
5	Нежилые помещения, перечень помещений: этаж 1 пом. IX ком.1,2,2а,3,3а,4-6,6а, кадастровый номер: 77:01:0005016:3358	64,7	77:01:0005016:3358	г. Москва, пр. Комсомольский, д. 14/1, корп. 1	12 136 245
6	Встроенное нежилое помещение, назначение: административное, этаж:1,2, кадастровый номер: 34:34:080088:1502	276,5	34:34:080088:1502	Волгоградская обл., г. Волгоград, пр. им. В.И. Ленина, 57	9 053 747
7	Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,8,9,10,11,12,13,13а,14,15,16,17,18,19, кадастровый номер: 63:09:0301115:4024	294,2	63:09:0301115:4024	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Баныкина, д. 32А	7 113 525
8	Нежилое помещение, комнаты на 1 этаже №№ 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 12-15 этажного дома, Литер А, кадастровый номер: 61:44:0050518:174	209,8	61:44:0050518:174	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, д. №56	9 945 602
9	Нежилые помещения 1-го этажа №№2, 2/1, 2/2, 3, 3/1, 12, 13, 26, 27 здания лит. А, кадастровый номер: 23:43:0202032:578	113	23:43:0202032:578	г. Краснодар, Западный округ, ул. им. Космонавта Гагарина, д. 248	3 589 599
10	Нежилое помещение (Н7) офиса с входным узлом на 1-м этаже жилого дома Литер А, кадастровый номер: 22:63:030410:4505	63,8	22:63:030410:4505	Алтайский край, г. Барнаул, Балтийская ул., д. 44	2 184 823

Источник: расчеты Оценщика

12. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В предыдущих разделах Отчета были получены результаты оценки стоимости объектов оценки, исходя из анализа всей доступной информации, относящейся к рассматриваемым объектам. Применяя подходы к оценке стоимости объектов оценки, были получены следующие результаты:

Табл. 12.1

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученные различными подходами

№ п/п	Наименование	Общая площадь объекта, кв. м	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб.
1.1	Административно – бытовой корпус, назначение: нежилое, этаж 1-3-4, кадастровый номер: 78:07:0003156:2041	4998,1	78:07:0003156:2041	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н	234 999 170	0,5	223 584 408	0,5	не применялся	229 291 789
1.2	Земельный участок, кадастровый номер: 78:07:0003156:4	2773	78:07:0003156:4	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н	59 982 763	1	не применялся	-	не применялся	59 982 763
2.1	Здание табачного цеха, этажность: 3, кадастровый номер: 01:08:0508038:104	5278,6	01:08:0508038:104	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина/ул. Первомайская, д.34/д.179	96 873 323	0,5	94 462 558	0,5	не применялся	95 667 941
2.2	Земельный участок, кадастровый номер: 01:08:0508038:0015	3159	01:08:0508038:0015	Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина, 34	5 815 719	1	не применялся	-	не применялся	5 815 719
3.1.	Производственное здание, (лит. АА1), 3-этажный, кадастровый номер: 63:09:0302051:2979	3163,3	63:09:0302051:2979	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д. 24	29 190 471	0,5	29 786 997	0,5	не применялся	29 488 734
3.2	Земельный участок,	5468	63:09:0302051:4	Самарская обл.,	6 282 732	1	не	-	не	6 282 732

№ п/п	Наименование	Общая площадь объекта, кв. м	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб.
	кадастровый номер: 63:09:0302051:4619		619	г. Тольятти, Центральный р-н			применялся		применялся	
4	Часть здания, кадастровый номер: 27317 (реестр ном)	266,1	27317	г. Москва, ул. Сивашская, д. 7	38 364 403	0,5	38 214 274	0,5	не применялся	38 289 339
5	Нежилые помещения, перечень помещений: этаж 1 пом. IX ком.1,2,2а,3,3а,4-6,6а, кадастровый номер: 77:01:0005016:3358	64,7	77:01:0005016:3358	г. Москва, пр. Комсомольский, д. 14/1, корп. 1	12 977 833	0,5	12 136 245	0,5	не применялся	12 557 039
6	Встроенное нежилое помещение, назначение: административное, этаж:1,2, кадастровый номер: 34:34:080088:1502	276,5	34:34:080088:1502	Волгоградская обл., г. Волгоград, пр. им. В.И. Ленина, 57	10 195 118	0,5	9 053 747	0,5	не применялся	9 624 433
7	Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,8,9,10,11,12,13,13а,14,15,16,17,18,19, кадастровый номер: 63:09:0301115:4024	294,2	63:09:0301115:4024	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Баныкина, д. 32А	7 056 312	0,5	7 113 525	0,5	не применялся	7 084 919
8	Нежилое помещение, комнаты на 1 этаже №№32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 12-15 этажного дома, Литер А, кадастровый номер: 61:44:0050518:174	209,8	61:44:0050518:174	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, д. №56	12 233 296	0,5	9 945 602	0,5	не применялся	11 089 449
9	Нежилые помещения 1- го этажа №№2, 2/1, 2/2, 3, 3/1, 12, 13, 26, 27 здания лит. А, кадастровый номер: 23:43:0202032:578	113	23:43:0202032:578	г. Краснодар, Западный округ, ул. им. Космонавта Гагарина, д. 248	4 064 840	0,5	3 589 599	0,5	не применялся	3 827 220
10	Нежилое помещение (Н7) офиса с входным узлом на 1- м этаже жилого дома Литер А, кадастровый	63,8	22:63:030410:4505	Алтайский край, г. Барнаул, Балтийская ул., д. 44	2 298 206	0,5	2 184 823	0,5	не применялся	2 241 515

№ п/п	Наименование	Общая площадь объекта, кв. м	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб.
	номер: 22:63:030410:4505									
11	Квартира, назначение: жилое, кадастровый номер: 90:25:010113:168	98,2	90:25:010113:168	Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, д. 9а, кв. 23	10 204 551	1	не применялся	-	не применялся	10 204 551
12	Квартира, назначение: жилое, этаж: 4, кадастровый номер: 61:44:0032002:146	96,9	61:44:0032002:146	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина, 15/10, кв. 17	5 986 482	1	не применялся	-	не применялся	5 986 482
13	Земельный участок, кадастровый номер: 22:63:050312:164	2599	22:63:050312:164	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Интернациональная, д. 130	28 516 228	1	не применялся	-	не применялся	28 516 228
14	Земельный участок, кадастровый номер: 23:10:0106004:286	3930	23:10:0106004:286	Краснодарский край, Калининский р-н, ст. Гривенская, ул. Широкая, д. 88	1 072 890	1	не применялся	-	не применялся	1 072 890
15	Земельный участок, кадастровый номер: 01:04:5509001:0212	826	01:04:5509001:0212	Республика Адыгея, Майкопский р-н., с/т «Ягодка», ул. Апшеронское	88 382	1	не применялся	-	не применялся	88 382
Итого										557 112 125

Источник информации: расчеты Оценщика

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

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 учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.
- ✓ Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надёжность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надёжности каждого подхода являются:
 - достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
 - количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

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 определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Основываясь на использовании общепринятых подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как функциональное назначение оцениваемого объекта; цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход.

При расчете рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

Табл. 12.1

Коэффициенты присвоения результатов

Критерий	Подход/Баллы		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	Не применялся	4	4
Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	Не применялся	5	5
Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	Не применялся	5	5
Способность метода в конкретном случае учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки и т.д.	Не применялся	4	4
Общее количество баллов	Не применялся	18	18
Итоговые весовые коэффициенты	Не применялся	0,5	0,5
Итоговые весовые коэффициенты с учетом округления	Не применялся	0,50	0,50

Источник: расчеты Оценщика

13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

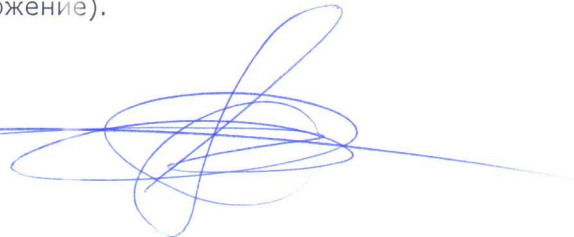
Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что:

- Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
- Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а так же не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
- Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.
- С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
- Настоящая оценка была произведена в соответствии с:
 - ✓ Федеральным законом от 29.07.1998г «Об оценочной деятельности в РФ», № 135-ФЗ, №143-ФЗ;
 - ✓ Стандарты и правила Некоммерческого партнерства Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации Специалистов-Оценщиков;
 - ✓ профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.
- Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.
- Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

**Дипломированный оценщик,
Бондарев С.В.**

Член некоммерческого партнёрства (саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков).
Номер по реестру 1745 от 01.02.2008 г.....



14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

14.1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007 г. №220-ФЗ.
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611)
8. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).
9. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» (СМАОс) и Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

14.2. Справочная литература

1. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
2. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
3. Internet-ресурсы.

14.3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. 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.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
10. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

Приложение 1. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772400406210

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0085

Город

Москва

Дата выдачи

10 апреля 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

БОНДАРЕВ

Сергей Владимирович

прошел(а) повышение квалификации в (на)

**НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»**

по программе «**Оценочная деятельность**»

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично
Всего	104	

Итоговая работа на тему: **Нет**



Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

дубликат
от 29.12.2012



Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Бондарев Сергей Владимирович

**является членом некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**

регистрационный номер 1745
дата включения в реестр 01 февраля 2008 года

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

заместитель генерального директора
руководитель юридического отдела



А.Е. Савостьянов

Свидетельство является собственностью некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» и подлежит возврату в случае прекращения членства.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ОАО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чувякова, д.2 б

Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205805

Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nasko.ru

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ
№ 0603 002839
Серия ПООЦ

ОАО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «Инвест Проект» (далее - Страхователь) в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 06.06.2006 г. заключили договор страхования.

1. Страхователь: ООО «Инвест Проект». Адрес юридический: Московская область, Ногинский район,

г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2. Адрес фактический: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д.77 стр.1
ИНН 5031064998 КПП 503101001

р/с 40702810503600141031 в ПАО Банк Восточный, кор/с 30101810900000000181 БИК 044525181

2. Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Ущерб, причиненный оценщиком в период действия договора страхования ответственности, подлежит возмещению в течение срока исковой давности (3 года). Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.

4. Потребители услуг Оценщика: третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): **500 000 000,00** (Пятьсот миллионов) рублей
в т.ч. по одному страховому случаю: **500 000 000,00** (Пятьсот миллионов) рублей

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия к уплате: **135 000,00** (Сто тридцать пять тысяч рублей 00 копеек) рублей.

Порядок уплаты: безналичным перечислением: первый взнос - до "02" октября 2015 г. в размере 65 000,00 (Шестидесяти пять тысяч) рублей, второй взнос - до "25" декабря 2015 г. в размере 35 000,00 (Тридцать пять тысяч) рублей, третий взнос - до "31" мая 2016 г. в размере 35 000,00 (Тридцать пять тысяч) рублей.

Уплатчено "02" октября 2015 г. в размере: 65 000,00 (Шестидесяти пять тысяч) рублей пл. поручение № 440,

8. Срок действия договора с "02" октября 2015 г. по "01" октября 2016 г.

9. Иные условия и оговорки: ретроактивный период с 22 июля 2014 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Завление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "01" октября 2015 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь:  / А.Н. Гурьев /
С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.

"02" октября 2015 г.

М.П.

Полис выдан: "02" октября 2015 г. в г. Москва

Страховщик:  /Л.П. Фомина /

"02" октября 2015 г.

М.П.

ОАО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д. 2 б

Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205805

Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nasko.ru

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ
№ 0603 002454**

Серия ПООЦ

ОАО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и, **Бондарев Сергей Владимирович** (далее - Страхователь) в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" в редакции от 06.06.2006 г. заключили договор страхования.

1. Страхователь:

Бондарев Сергей Владимирович

Адрес юридический: г. Москва, ул. Щербаковская д. 58/20, кв. 72

2. Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

4. Страховая сумма (лимит возмещения): **30 000 000,00 (Тридцать миллионов)** рублей

в т.ч. по одному страховому случаю: **30 000 000,00 (Тридцать миллионов)** рублей

5. Франшиза отсутствует.

6. Страховая премия к уплате: **16 500,00 (Шестнадцать тысяч пятьсот)** рублей.

Порядок уплаты: - **безналичным перечислением**/ наличными деньгами/единовременно до 09 сентября 2015 г. - **16 500,00 (Шестнадцать тысяч пятьсот)** рублей.

Уплачено "09" сентября 2015 г. в размере: **16 500,00 (Шестнадцать тысяч пятьсот)** рублей.

пл. поручение № 396 от "09" сентября 2015 г.

7. Срок действия договора с "03" октября 2015 г. по "02" октября 2016 г.

8. Иные условия и оговорки: согласно Договора № 335-ПООЦ от 07.09.2015 г.

9. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

10. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "07" сентября 2015 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь:

/С.В. Бондарев /

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.
"09" сентября 2015 г.

М.П.

Полис выдан: "09" сентября 2015 г. в г. Москва

Страховщик:

/С.В. Гончаров /

"09" сентября 2015 г.

М.П.



Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера

Продажа здания в Санкт-Петербурге

Санкт-Петербург, район Петроградский, Пионерская ул., 55 [Показать на карте](#)



Чайковская 3 мин. пешком

165 000 000 руб.
111 713 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 5
Площадь: 1477,0 м²
Здание: административное
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: нет

Возможна аренда (Офис, Банк, Голливудский Бизнес). Юр. статус владельца - Собственность. Коммуникации - Есть - теплая, водоснаб электроснаб теплоснаб каналы ИЕТ-лифты Ж/Д пути). Павел тел. 8965-546-75-03 Продажа БЦ 'Пионер' с гос. Арендатором Роснефть по адресу ул. Пионерская д.55. Класс здания А/А+. Отличный вклад в счастье будущего! Вход в эксплуатацию 1937. Тип здание Административное. Материал стен Кирпичные. 7 минут пешком от метро Чкаловская - отличная транспортная доступность. Произведена полная реставрация фасада, капитальный ремонт всех перекрытий, отличный ремонт, дизайнерская отделка офисного пространства, новые коммуникации. Безопасность - видеонаблюдение, охранная сигнализация, система контроля доступа. Объекты инфраструктуры в здании: Банкоматы, Кафе, Отделение банка, Ресторан, Фуд-корт, Центральная ресепция. Имеется парковка; Канализация, центральное отопление. Система пожаротушения автоматическая система пожаротушения и дымоудаления. Центральное кондиционирование. Заключены все договоры с ресурсоснабжающими организациями: - водоснабжение и водоотведение; - электроснабжение - 30 квт (возможно увеличение); - газоснабжение - газовое отопление и горячее водоснабжение - своя газовая котельная. Управляющая компания, 5 этажей - мансардный этаж 1,70 млрд рублей - рентный доход в месяц, КУ и иные текущие расходы платит арендатор Здание 1447 кв. м. +

Просмотр: всего 21, за сегодня 0 [Пополнить](#) 21 мес. 13:03

ЭМЛС ID 1679612

Недвижимость в Санкт-Петербурге: Коммерческая Продажа офисов в Санкт-Петербурге Петроградский метро Горьковская Каменноостровский проспект [Новый поиск](#)

Санкт-Петербург, район Петроградский, Каменноостровский просп., 11 [Показать на карте](#)

Горьковская 5 мин. пешком

623 000 000 руб.
102 721 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 6
Площадь: 6065,0 м²
Здание: административное
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: нет

Возможна аренда (Офис, Магазин, Салон, Банк). Юр. статус владельца - Собственность. Коммуникации - Есть - водоснаб электроснаб теплоснаб каналы лифты). Предлагается в продажу новый бизнес-центр в 5 минуте от ст.м. Горьковская. 6065 м2, 6 этажей, подземный паркинг, вход в БЦ напрямую с паркинга Лифты, круглосуточная охрана, система приточно-вытяжной вентиляции, кондиционирование воздуха, пропускной режим, ресепшн Кафе на 1 этаже Бизнес-центр расположен в центре деловой активности, хорошее окружение Термофасад. Цоколь и 1 этаж отделаны натуральным гранитом Стоимость указана при одновременной оплате. Звоните, договоримся о просмотре! EMLS ID 658157

Просмотр: всего 53, за сегодня 0 [Пополнить](#) 21 мес. 23:00

Санкт-Петербург, район Петроградский, Каменноостровский просп., 11

623 000 000 руб.
102 721 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 5
Площадь:	6065,0 м²
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Противопож. система:	МП

Возможности (Офис, Магазин, Салон, Банк), Юр. статус владельца - Собственность; Канализация (Есть) водоснаб. электрооб. теплоснаб. канализ. лифты); Предлагается в продажу новый бизнес-центр в 5 минутах от ст.м. Горьковская, 6065 м2, 6-этажный, подземный паркинг, вход в БЦ на первом с паркинга Лифты, круглогодичная охрана, система приточно-вытяжной вентиляции, кондиционирование воздуха, пропускной режим, ресепшн Кафе на 1 этаже Бизнес-центр расположен в центре деловой активности, хорошее окружение Территориас. Цоколь и 1 этаж отделаны натуральным гранитом. Опасность указана при единовременной оплате Звоните, договоримся о просмотре! EMLS ID 658157

ЦЕНА ID 12219068

Магазин Квартал

Показать телефон

Помещение свободного назначения, 1000 м²

Просмотрено всего 174, за сегодня 3

Продать недвижимость Быстрее!

- Промышленное
- Склады и складские помещения
- Выдаты и объекты
- Помещения для бизнеса

Хотите большего?

- Привлеките клиентов

CRM для отдела продаж

Высокая скорость для 12 пользователей и загрузки

Исполнение отправки

Качественная доставка товаров

Помещение: 1000 м²

Цена: 32 000 000 руб.

Агентство: АН "Абуха жель" на Авто с февраля 2016

Выявление депозитов: Начался

Позвонить по телефону

Написать сообщение


Звонить на продажу

Тойота - Выгода до 400 000 р.
Купить машину Toyota в ТД Новосибирск. Отдать в аренду. Кредит от 7,4%.
Новая Шкода и другие предложения от 49 900!

Все объявления в Машине Недвижимость Коммерческая недвижимость Прочие Торговые помещения

Торговое помещение, 853 м²

Районный 2 сентября в 08:36 • Фотогалерея, Звонить, Добавить объявление



Цена: **14 900 000 руб.**

Агентство: **Эра**
на Avito с июня 2010

Продайте недвижимость быстрее!

- Помощь в оформлении
- Сделать VR-объявление
- Поднять объявления
- Помощь в оформлении и печати

Хотите Большего?

- Привлечь новых покупателей


Натяжные потолки! Дешево!
Уникальный баланс между низкой ценой и качеством! Работаем в разных районах!

Хотите свой магазин?

Адрес: ул. Геттингер, д. 143

Офисное помещение, 800 м²

Районный 2 сентября в 13:22 • Фотогалерея, Звонить, Добавить объявление



Цена: **14 900 000 руб.**

Агентство: **Эра**
на Avito с марта 2010

Не соглашайтесь на подделку,
если не уверены в подлинности продавца. Подтвердить

Почта: Машин
Адрес: ул. Геттингер, д. 143

Продайте недвижимость быстрее!

- Помощь в оформлении
- Сделать VR-объявление
- Поднять объявления
- Помощь в оформлении и печати

Хотите Большего?

- Привлечь новых покупателей

Свой бизнес! Продайте его быстрее!
Сделайте VR-объявление
Поднять объявления
Помощь в оформлении и печати

Торговля и склад онлайн
Система онлайн-продажи, закупки, хранения, доставки, оплаты. Доставка!

Адрес: ул. Геттингер, д. 143

Издательство в Самаре · Кварталы в Самаре · Продажа готовых домов в Самарской области · Тольятти · улица Громова

помещение под производство
Самарская область, Тольятти, ул. Громова, 56с34 [Показать на карте](#)

50 000 000 руб.
19 350 руб./кв.м

Общая информация

Этаж:	1 / 2
Площадь:	2580,0 кв.м
Здание:	административное
Тип здания:	продажа объекта
Продукция готова:	есть
Парковка:	есть
Интерьер:	есть

Здание в собственности. Производственно-административное помещение 2580 кв.м. Удобная дорожная развязка (Выезд М5, Самара-Москва, вбродки восте ВА3, Ресурсы Здание - Производственный корпус с АКБ общей 5 2580 кв.м) производственный складской цех - 2000 кв.м. В) двухэтажное административное здание - 580 кв.м

Представитель: ID12369054

[Позвонить продавцу](#)
[Сотрудничать с агентом](#)

ЦИАН ID 12369054

Avito

Цена: **15 500 000 руб.**

Агентство: **Маленький бизнес**
на Avito с марта 2015

Компактная карта: [Скрыть](#)

[Позвонить продавцу](#) [Написать сообщение](#)

Не соглашайтесь на продажу
если не уверены в надежности продавца. Подробнее

Город: Самарская область, Тольятти
Адрес: ул. Центральная, ул. Новоселовская

Продается производственное помещение 1000 кв.м

Отличное предложение отставке владельца бизнеса. Производственно-складской комплекс в Центральном районе города. Здание общей площадью 1000 кв.м. Все коммуникации - центральные. Комплекс состоит из двухэтажной офисной части и одноэтажной части с фасонами. Двор 0,3 га имеет главную проезжую часть. Все

Детский автомобиль рыбака!
Продажи автомобиль рыбака по супер цене 6800 руб!

Продается магазин 25 кв.м.
Действительный Сертификаты 1000 кв.м. на Стригине.

Производственное помещение, 1320 м²
Размещено 10 октября в 15:24

Цена: 70 000 000 руб.

Актуальность: Выставлено на Авито с марта 2019

Площадь: 1320 м²

Адрес: Самарская область, Тольятти, ул. Автомобильная, 441144, с. Исаевое, ДТМ, 2/29

Продажа производственного помещения 1320 м²
По воде затопленная. Два здания 650 кв м и 650 кв м, административное (загора, в ремонте) и гаражи

Пространство всего 601 человек

Продать недвижимость быстрее!

- Помощь в оформлении
- Сделать ИП бесплатно
- Ускорить оформление
- Подать объявления в массы

Хотите больше?

- Привлекать клиентов

Поместите окна за 1 руб
Не упустите супер выгоду при покупке в рассрочку. Количество ограничено.

Судитесь со страховым по ДТП?
+2015 - 2016?

Получи от 100000р. завтра!
Доплати выкуп за любой суд по страховке компаний. Защищи сумму.

Санкт-Петербург, район Петроградский, Барочная ул., 12

Чкаловская 15 мин. пешком

400 000 000 руб.
80 370 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 5

Площадь: 4977,0 м²

Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

Пропускная система: нет

Возм.назначение (Офис, Магазины, Вызовые услуги, Банк), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации- Есть- тепл.ин, водоснаб, электроснаб, теплоснаб каналы); Петроградский р-н, ул. Барочная 12, м. Чкаловская Продажа бизнес центра на Петроградской стороне. Предлагаем приобрести в собственность отдельно стоящее здание - Бизнес центр. Объект расположен в Петроградском районе Санкт-Петербурга, на Барочной улице дом 12; Описание объекта: Площадь Объекта: 4977,4 м²; Этажность: 6 этажей; Бизнес центр оснащен всеми необходимыми коммуникациями. Электрическая мощность - 378 кВт; Собственная газовая котельная; Дополнительная информация, планировки, фото и цена, предоставляется по запросу; Цена 400 млн руб Код объекта:1966 EMLS ID 629850

1000 складов

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

ЦИАН ID 10798146

www.cian.ru/sale/commercial/147390515/

своб. назнач.

Москва, район Котловка, Нагорная ул., 32К1
Показать на карте
М. Нагорная 10 мин. пешком

50 000 000 руб.
222 222 руб за м²

Общая информация:


Этаж:	1 / 5
Площадь:	225,0 м²
Эддинг:	жилая
Тип сделки:	продажа объекта
Телефонные линии:	1

Продается помещение свободного назначения 225 кв. м, 1-я линия домов. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Документы на руках. Оперативный показ: 8-929-637-87-35 Роман

Славный Град
ПОИСКАТЬ НЕ ПЕШКОМ

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться

Пространство всего 50, кв.м. за аренду 2 Прозрачно 8 сен. 06:42



ЦИАН ID 599399

www.cian.ru/sale/commercial/148796527/

своб. назнач.

Москва, район Нагорный, Электролитный проезд, 16к4
Показать на карте
М. Нагорная 4 мин. пешком

23 600 000 руб.
167 972 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 25
Площадь:	140,5 м²
Эддинг:	жилая
Тип сделки:	продажа объекта
Проприетарная система:	нет
Лифт:	есть
Парковка:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	есть

Продается нежилое помещение свободного назначения (КН) с отделкой на 1-ом этаже многоквартирного дома в ЖК Вершинно. В 100 метрах от помещения расположен вход в метро Нагорная и ТПУ в состав которого входят парковка, конечная остановка нескольких рейсовых автобусов, троллейбусов и маршруток, что дает большой автомобильный и пешеходный трафик. В районе отсутствуют торговые центры и иные организованные торговля. ЖК Вершинно состоит из 8-ти жилых домов на 1 550 квартир, рассчитанных на 5 000 жителей. В настоящее время ЖК активно заселяется. В предлагаемом помещении предусмотрены все коммуникации (электричество, ГВС/ХВС, центральное отопление, вентиляция), а также имеется 2 отдельных входа. Свободное нежилое помещение по документам позволяет вести любой вид

Пространство всего 88, кв.м. за аренду 0 Прозрачно 27 авг. 00:01



ЦИАН ID 127888

www.dan.ru/sale/commercial/1094627/

своб. назнач. **Москва, район Нагорный, Черноморский бул., 4к1** Показать на карте
М. Черноморская 8 мин. пешком



27 000 000 руб.
194 245 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 17
Площадь:	139,0 м²
Здание:	железобетон
Тип сделки:	продажа объекта
Пропускная система:	нет
Мебель:	по желанию
Телефонная линия:	1 +
Лифт:	нет
Парковка:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	есть

Продается действующий арендный бизнес, нежилое помещение 138,8 кв.м. на первом этаже с отдельным входом. Помещение сдано в аренду под детский развивающий центр. Высота потолка 2,7метра. Электростанция 27,7кВт. Проводные, прозвонено место. Готовы к сделке.

ДСК НЕДВИЖИМОСТЬ

www.dan.ru/sale/commercial/123314/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободной планировки в Москве > ЮЗАО > Звеники > метро Каховская > Москва Юрская улица


своб. назнач. **Москва, район Зюзино, Малая Юшуньская ул., 3** Показать на карте
М. Каховская 4 мин. пешком

32 000 000 руб.
232 684 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 30
Площадь:	145,7 м²
Комнаты:	4
Здание:	железобетон
Тип сделки:	продажа объекта
Пропускная система:	нет
Мебель:	нет мебели
Класс строения:	B+
Лифт:	нет
Парковка:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	нет

Приобретение от собственника. Продается помещение на первой линии ЖК бизнес класса "Александровский". Общая площадь по БТИ составляет 145,7 кв.м. Максимально - легкое, этаж 1. Помещение свободного назначения позволяет использовать под торговлю или офисные назначения коммерческой деятельности. Шлиф & стяжка. Имеется возможность преобразования надземной в подземную парковку. Комплекс расположен в одной из самых престижных и экологически чистых районов Москвы ЮЗАО. Звеники, в 5-ти минутах ходьбы от Московского проспекта и 5-и минуте езды от станции метро Каховская и Савеловская. Общая площадь комплекса составляет более 45 тыс. м2 и включает 590 комфортабельных квартир, а также элементы социальной и инженерной инфраструктуры, расположенная на первой линии.



Помещения по кадастру | Купить площадь свободн... | Продам площадь свободн... | Помещения в аренду | Добавить объявление

www.cian.ru/sale/commercial/148247134/

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Посуточно | Коммерческая

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > улица Шаболова

своб. назнач.
Москва, ул. Шаболовка, 38 Показать на карте

12 700 000 руб.
295 349 руб за м²

Общая информация:
Площадь: 43,6 м²
Тип договора:
Телефонным звонкам: 1

Лот 04350 в Предлагается на продажу помещение 43,3 кв.м., расположенное на 1-м этаже в холле дома. Помещение имеет офисную отделку, отдельный вход, санузел и расположено в непосредственной близости от метро Шаболовская. Есть арендатор - банк кредиты (краткосрочный Договор на 11 месяцев с пролонгацией, МЛП 125 000 рублей). Можно без арендатора. Статус помещения - жилое. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ Стоимость продажи 12,7 млн руб., возможны варианты расщепки или кредитования.

Объявление снято с публикации

Добавить в избранное | Экспорт | Поделиться

Дополнительные услуги

Просмотров всего 136, за сегодня 0 | 1 ян, 09:00

Сдам офисы в Москве
Помещение в Бизнес центре класса В и В+ от собственника. Передача на завтра (с/т)
Тел.: 495 78 111-78

Видный - новый квартал. Офис рядом с домом!
Офисы в действующем БЦ класса А Восток. Напротив от Запрудиньки! Офисы по готовности от 150 кв.

Помещение в г. Электросталь
Помещение свободного назначения. Площадь от 44 кв.м. 1-ый этаж, отдельный вход. Стоимость от 2 млн рублей. Расрочка платежа!
Тел.: (865) 265-25-84

Помещения по кадастру | Купить площадь свободн... | Продам площадь свободн... | Помещения в аренду | Добавить объявление

www.cian.ru/sale/commercial/147879226/

своб. назнач.
Москва, район Якиманка, ул. Шаболовка, 18С2 Показать на карте

Шаболовская 5 мин. пешком

14 000 000 руб.
219 092 руб за м²

Общая информация:
Этаж: 1 / 5
Площадь: 63,9 м²
Здание: кирпич
Тип договора: продажа объекта
Противопож. система: нет
Мебель: нет мебели
Лифт: нет
Парковка: есть
Охрана: есть

Стелено, ж/б перекрытия, 1 этаж. Цена ниже из-за срочности продажи. Помещение в процессе перевода в нежилой фонд. На данный момент документы переданы на перевод помещения в Департамент городского имущества. Планируемые дата окончания: осень 2016. Было сделано: Техническое заключение о состоянии несущих конструкций и возможности перевода, составлен проект переустройства и согласован во всех инстанциях, проведена общедомовое собрание, подписание собрания, заключение на вынос газопровода, составлен проект и введено 15квт электричества. Квартира под чистовой отделкой, без стен. Продается сейчас за указанную стоимость, если не продается то осенью выставим как нежилое и существенно дороже. Ориентировочная стоимость аренды в аренду после перевода от 120 до 165 т.р. Принято продажи

Продать быстрее | Просмотров всего 529, за сегодня 1 | Вышло 77 раз, 11:47




Помещение - супер трафик, отдельный вход, 41 м²
Размещено 1 сентября в 11:58

Цена: **9 700 000 руб.**

ПОЛУЧИТЬ РЕШЕНИЕ ПО ИПОТЕКЕ ОНЛАЙН

Продайте недвижимость быстрее!

- Пример размещения
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Пополнить объявление в поиске

Хотите большего?

- Принять плату за услугу

Купите, чтобы 65 000 человек из Москвы узнали

Поиск домов с принадлежностями и мобильным приложением ЦИАН

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая

Недвижимость в Москве / Коммерческая / Продажа помещений свободного назначения в Москве / ЦО / Районы / Центр Остяковский / Дачное усадь

своб. назнч.
Москва, район Якиманка, Донская ул., 6С1

10 900 000 руб.
263 589 руб за м²

Общая информация

Этаж:	-1 / 7
Площадь:	72,0 м ²
Здание:	камен
Тип объекта:	продажа объекта
Площадь земли:	0

Уникальное предложение цены-качества. Помещение 72 кв.м. Отдельный вход. Офисы, две трюмные комнаты, локальное кондиционирование, видеонаблюдение, датчики на злоумышленников, сетевой кабель, выходящий на оптику. Ремонт 2013г., новая элекотрава. Выделенная мощность 30кВт, возможность подключения 220В и 380В. Новая рабочая герметично-вытяжная вентиляция. Кондиционеры. Помещение соответствует СамПам для торговли, производства легкая в том числе. Проверь контрагент Клекс. Более 3 лет в собственности. Собственник - черлед. Л/п: 104717

Представитель: ID52591

Коммерческая недвижимость

Инвест Офис
ОФИСНАЯ МЕБЕЛЬ
В ВОЛГОГРАДЕ

ул. Колосовская, дом 54,
офис 211, этаж 8/9
+7 (8442) 26-07-56

Все объявления в Волгограде / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 183.3 м²


Размещено 19 августа в 12:16

Цена **3 000 000 руб.**

Адрес: Борск, на Авто с августа 2014

Не соглашайтесь на предложение, если не уверены в подлинности продавца. Подробнее

Город: Волгоград
Адрес: в-центральный, ул. Тульская, 14



Продайте недвижимость быстрее!

- Принять решение
- Создать VIP-объявление
- Видеть объявления
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить платный инструмент

Зарегистрируйтесь в Битрикс24
Продавайте до самой точки старта в Битрикс24 CRM

Силомер Боесер
Аттракцион

One! Toolbar Color

Вход в систему: [Войти](#)

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_neдвижимost/pomeshchenie_svoobodnogo_naznacheniya_155_m_829650712


Все объявления в Волгограде / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 155 м²

Размещено 30 августа в 20:22

Цена **7 200 000 руб.**

ПОЛУЧИТЬ РЕШЕНИЕ ПО ИПОТЕКЕ ONLINE



Продайте недвижимость быстрее!

- Принять решение
- Создать VIP-объявление
- Видеть объявления
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить платный инструмент

Премьер-класс

18:35
11.09.2018

Помещение свободного назначения

Размещено 6 сентября в 15:57

Вся объявления в Волгограде / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения

Просмотров всего 3258, сегодня 12


Продайте недвижимость быстрее!

- Принимать размещение
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Положить объявления в поиски

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Кредитная карта Тинькофф Платинум



Цена **4 000 000 руб.**

[ПОЛУЧИТЬ РЕШЕНИЕ ПО ИПОТЕКЕ ONLINE](#)

Помещение свободного назначения, 330 м²

Размещено 5 сентября в 11:41

Вся объявления в Тагиле / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения

Просмотров всего 1135, сегодня 4

Продайте недвижимость быстрее!

- Принимать размещение
- Выделить объявление
- Положить объявления в поиски


Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Domofond.ru

Смотри, последние этажи строят!

Тысячи новостроек на Domofond.ru



Цена **11 440 000 руб.**

[ПОЛУЧИТЬ РЕШЕНИЕ ПО ИПОТЕКЕ ONLINE](#)

Помещение свободное / **Офисное помещение, 207 м²** / Тц линкор - купить, про...

Вся объявления в Тольятти / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продажа / Офисное помещение

В каталог / Структура

Ремонтно 30 августа в 13:37 [✕](#) [✕](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, удалить объявление

Просмотров всего 926, сегодня 3

Продайте недвижимость быстрее!

- Принять решение **100%**
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **100%**

Чтобы не тянуть с покупкой

Цена **7 500 000 руб.** [ПОЛУЧИТЬ РЕШЕНИЕ ПО ИПОТЕКЕ ONLINE](#)

Помещение свободное / **Тц линкор** / Тц линкор - купить, про...

Вся объявления в Тольятти / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продажа / Помещение свободного назначения

В каталог / Структура

Ремонтно 25 августа в 16:12 [✕](#) [✕](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, удалить объявление

Просмотров всего 1352, сегодня 7

Продайте недвижимость быстрее!

- Принять решение **100%**
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **100%**

Кредитная карта Тинькофф Платинум

Tinkoff Bank Платинум


Цена **2 000 000 руб.**

https://www.avito.ru/moscow-na-donuz/kommercheskaya_nedvizhnost/salon_krasoty_premium_klassa_v_tsentre_210_m_820835733

Все объявления в Ростове-на-Дону · Коммерческая недвижимость · Продажа · Помещение свободного назначения · В каталог · Структура

Салон красоты премиум класса в центре, 210 м²

Размещено 11 августа в 14:53 · Редактировать · скрыть · поднять объявление



Цена **19 000 000 руб.**

Агентство **АН Жемчуг Центральный**
Контактное лицо: Агентство

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Просмотров всего 245, сейчас 1


Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **NEW**
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявления в поиске

Хотите большего?

- Привлечь платящую аудиторию **NEW**

Domofond.ru



Сколько стоит

https://www.avito.ru/moscow-na-donuz/kommercheskaya_nedvizhnost/pomesheniye_svoobodnogo_naznacheniya_117_m_770719912

Все объявления в Ростове-на-Дону · Коммерческая недвижимость · Продажа · Помещение свободного назначения · В каталог · Структура

Помещение свободного назначения, 117 м²

Размещено 28 августа в 11:36 · Редактировать · скрыть · поднять объявление



Цена **9 000 000 руб.**

Агентство **Агентство**
на Авио с ноября 2012

Контактное лицо: **Алекс**

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

на согласовании со градостроительным отделом
вход на улицу в подземном переходе. Подземный

Понедельник

Адрес: **ул. Ленинский, 44** (район: Ленинский район) · Показать



Просмотров всего 635, сейчас 1

Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **NEW**
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявления в поиске

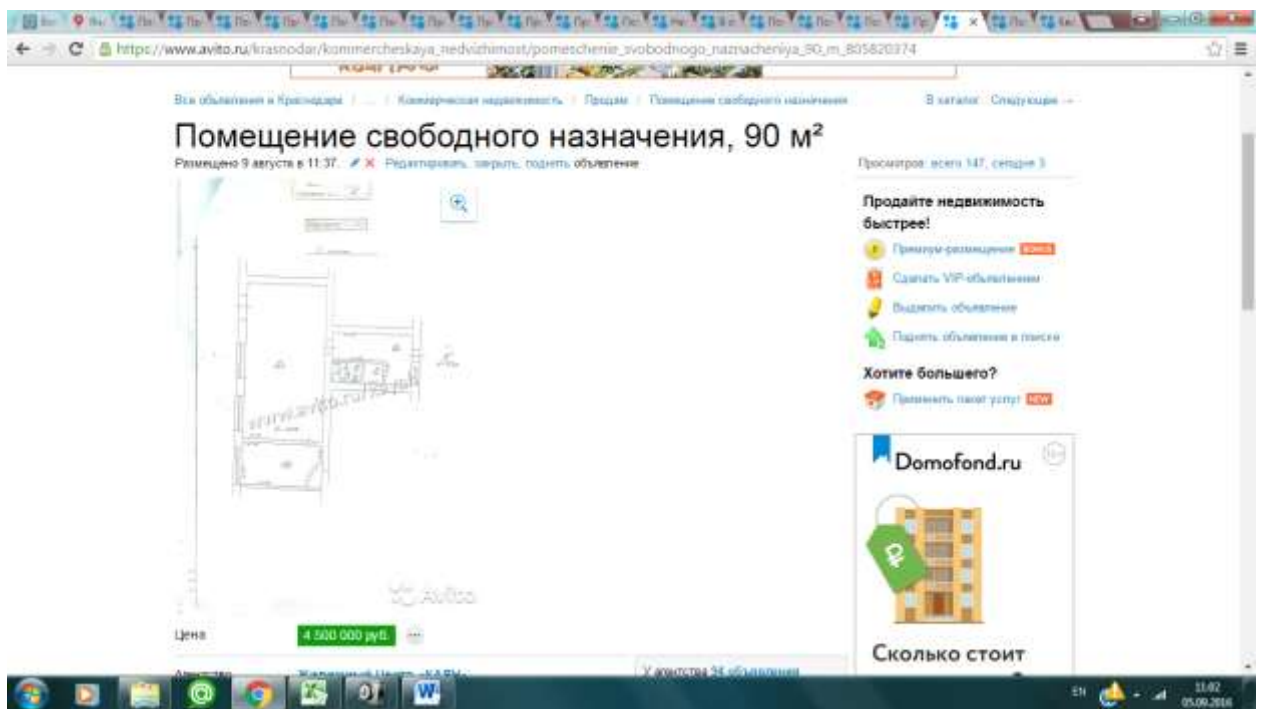
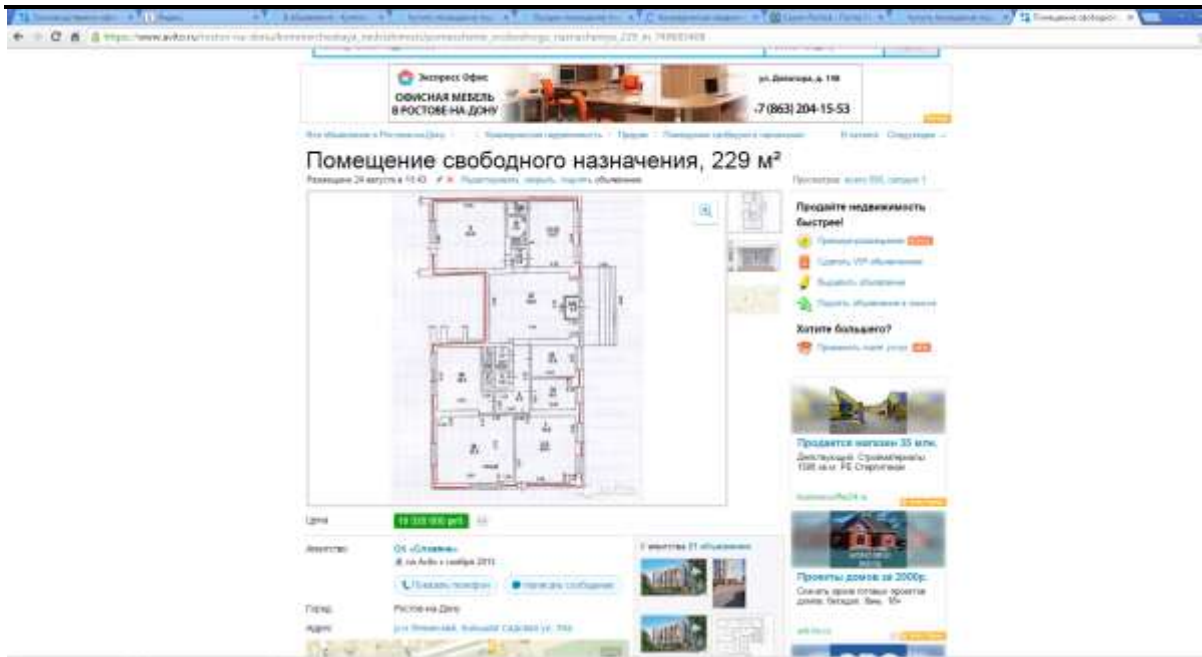
Хотите большего?

- Привлечь платящую аудиторию **NEW**

CRM для вашего бизнеса
Бизнес24 - бесплатная CRM на 1 месяц!

30 квартир посуточно!
Апартаменты, Апартаменты, 30 лучших квартир в центре Ростова от 100 руб!

Сетевая Бизнес




Коммерческая недвижимость / Нежилое помещение / Продать / Помещение свободного назначения

Все объявления в Краснодаре

Нежилое помещение на Азовской, 20 (52.2 м²)

Размещено 28 августа в 09:36

Просмотров: всего 788, сегодня 2



Продайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение **100%**
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Пополнить объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **100%**

Кредитная карта Тинькофф Platinum

Цена **2 350 000 руб.**


Коммерческая недвижимость / Продаётся торговое помещ. / Помещение свободного назначения

Все объявления в Краснодаре

Продаётся торговое помещение в историческом центре

Размещено 30 августа в 10:21

Просмотров: всего 101, сегодня 2



Продайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение **100%**
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Пополнить объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **100%**

Domofond.ru
Работайте со всеми объектами вместе

Поиск квартир по районам

Начать поиск


Цена **4 500 000 руб.**

https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svoobodnogo_naznacheniya_70_m_804957526

Все объявления в Барнауле / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 70 м²

Размещено 24 августа в 16:07



Цена **3 200 000 руб.**

Просмотров всего 965, сессия 2

Продайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поместить объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

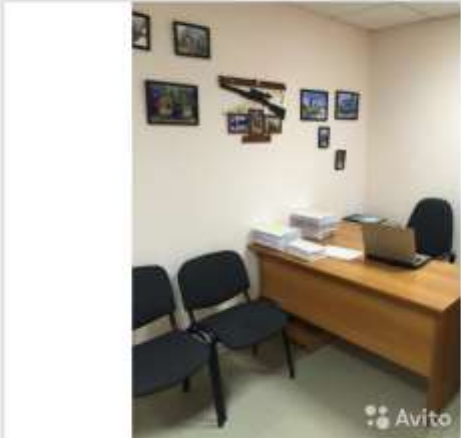
Что будет с ценами на жилье в Москве в 2016 году?

https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_pomeshchenie_na_krasnoy_linii_naproti_813650755

Все объявления в Барнауле / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения

Торгово-офисное помещение на красной линии напротив

Размещено 9 августа в 05:52



Цена **2 200 000 руб.**

Просмотров всего 246, сессия 2

Продайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поместить объявление в поиске

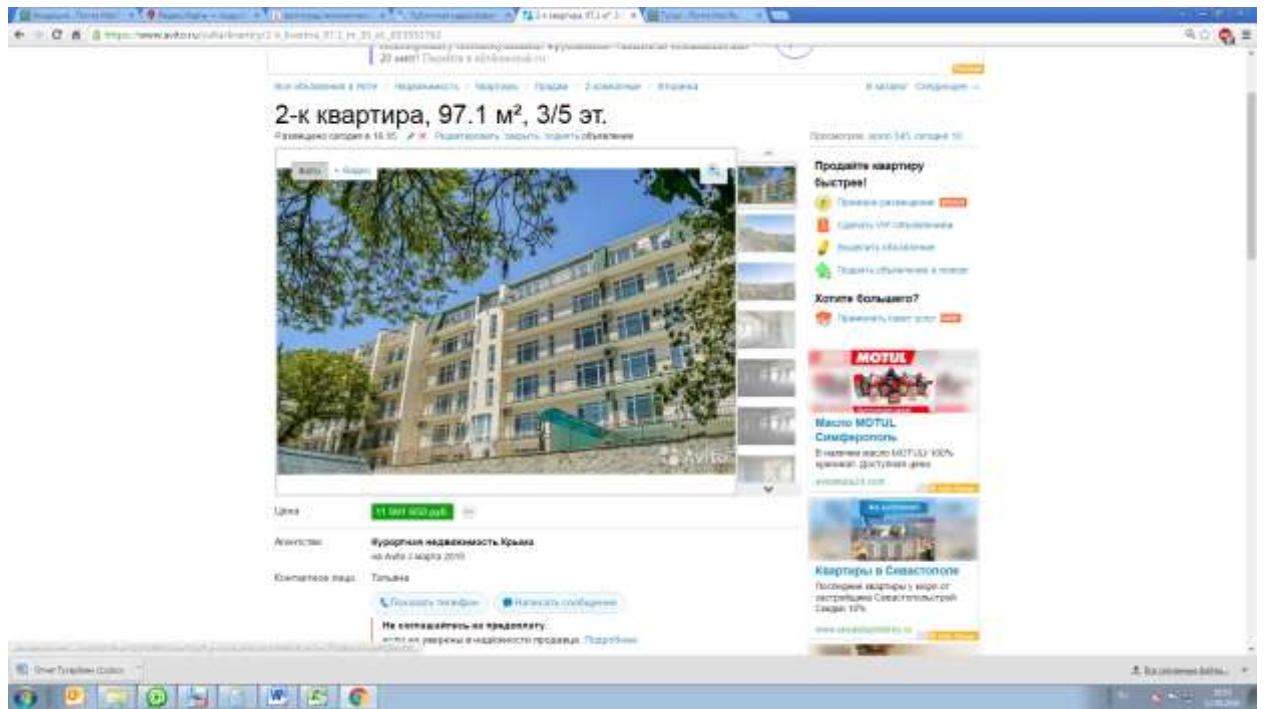
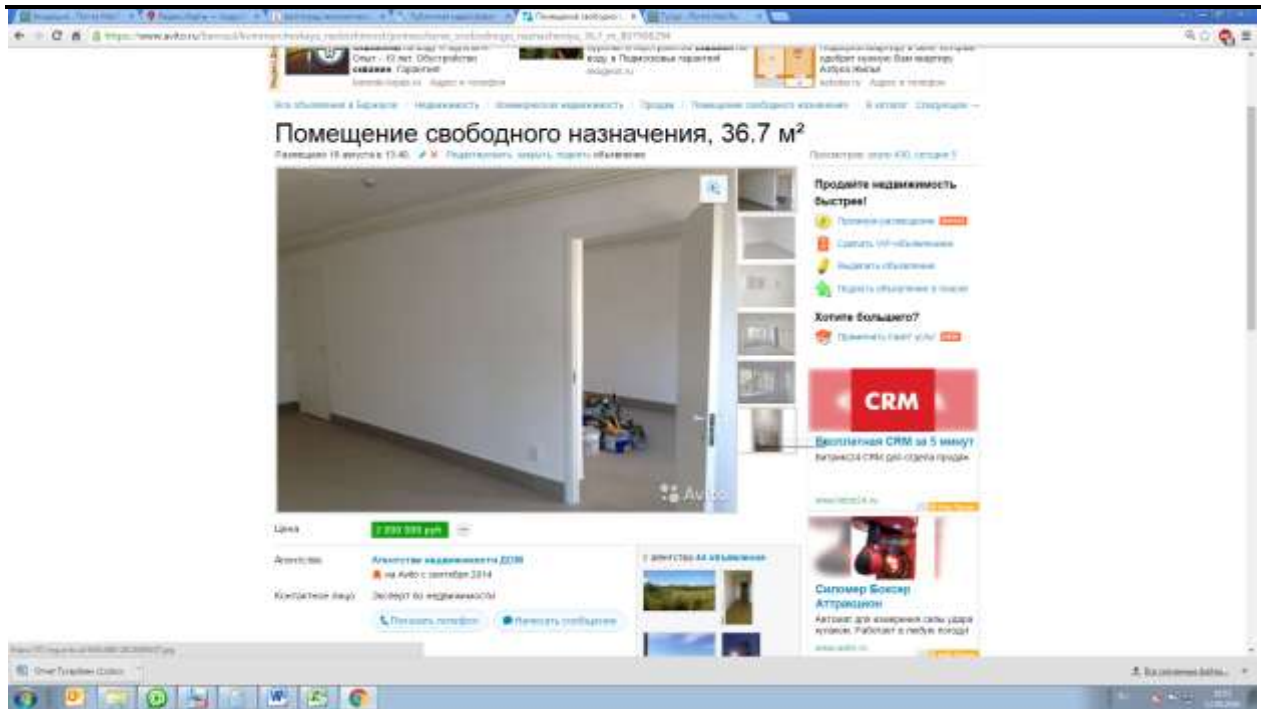
Хотите большего?

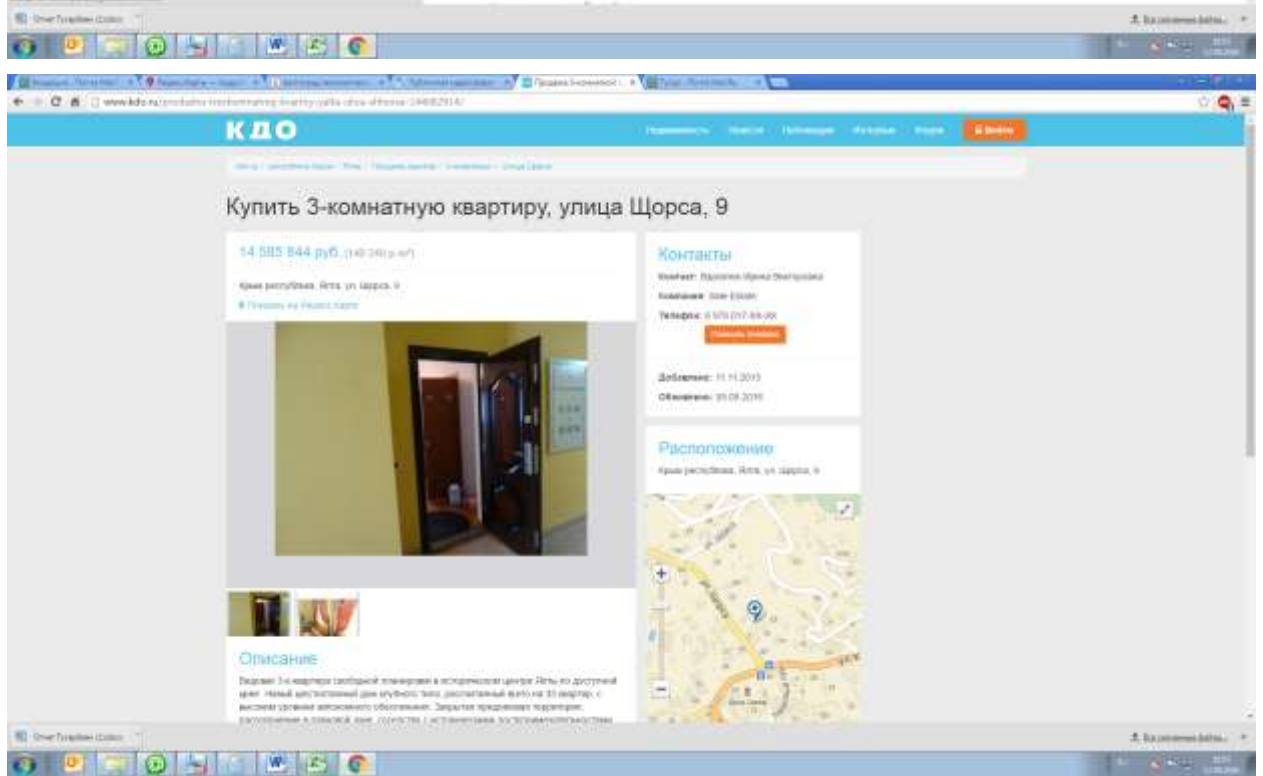
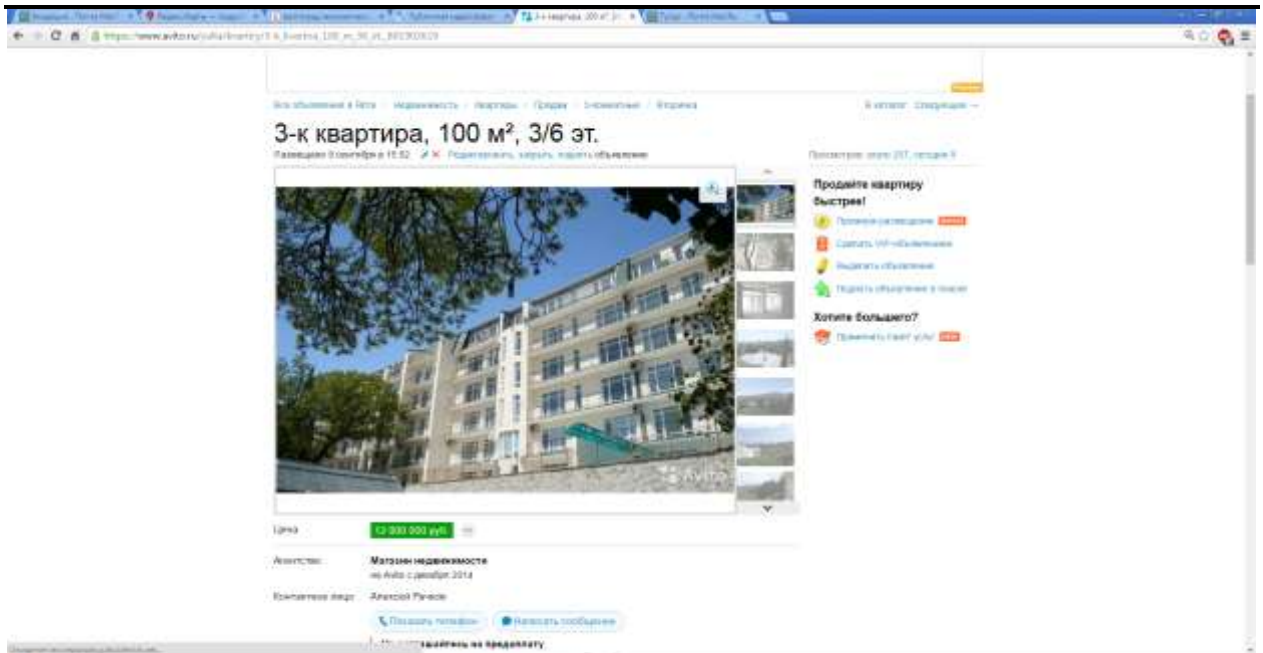
- Применить пакет услуг

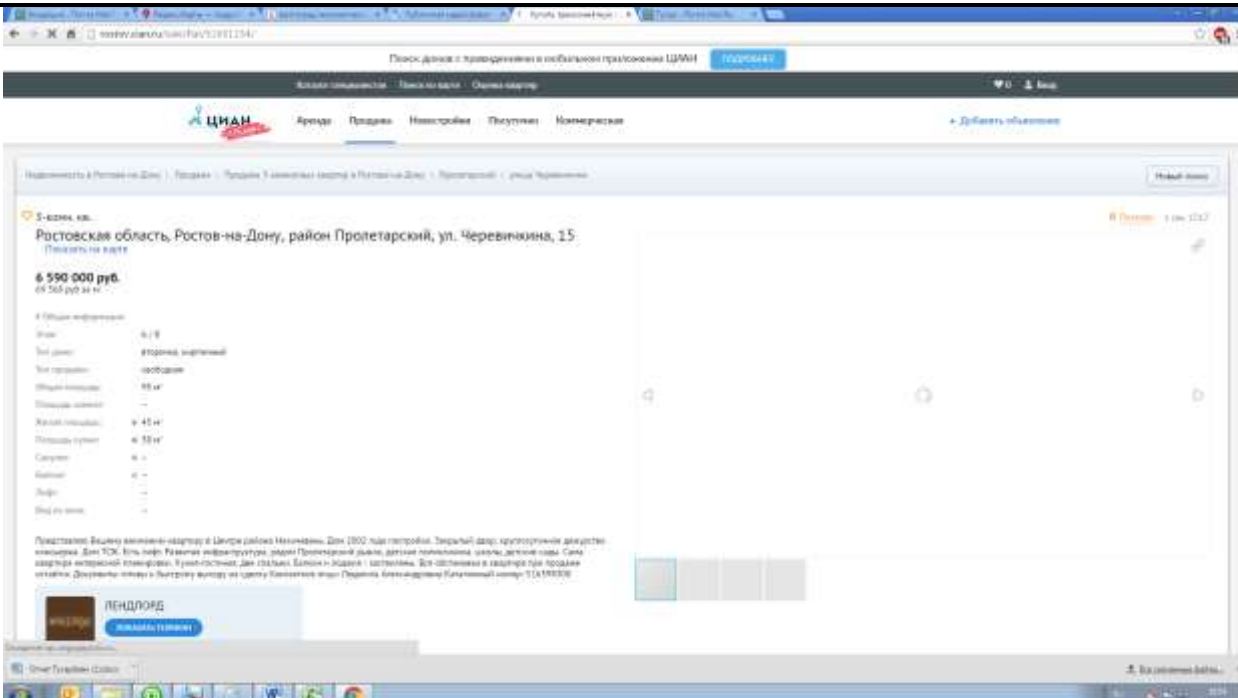
Domofond.ru
Подарите себе идеальное жилье

Поиск квартир по районам

Начать поиск







Поиск домов и квартир онлайн в области г. Ростов-на-Дону

Всегда актуальность | Поиск по карте | Опции карты

ЦИАН Аренда Продажа Инвестиции Услуги Коммерция

Добавить объявление

Подобности в Рязань-на-Дону | Продажа | Продажа 3-комнатной квартиры в Рязань-на-Дону | Пролетарский | ул. Черевинкина

5-этаж. кв.
Ростовская область, Ростов-на-Дону, район Пролетарский, ул. Черевинкина, 15
Посмотреть на карте

6 550 000 руб.
65 500 руб за кв. м

4 фото информации

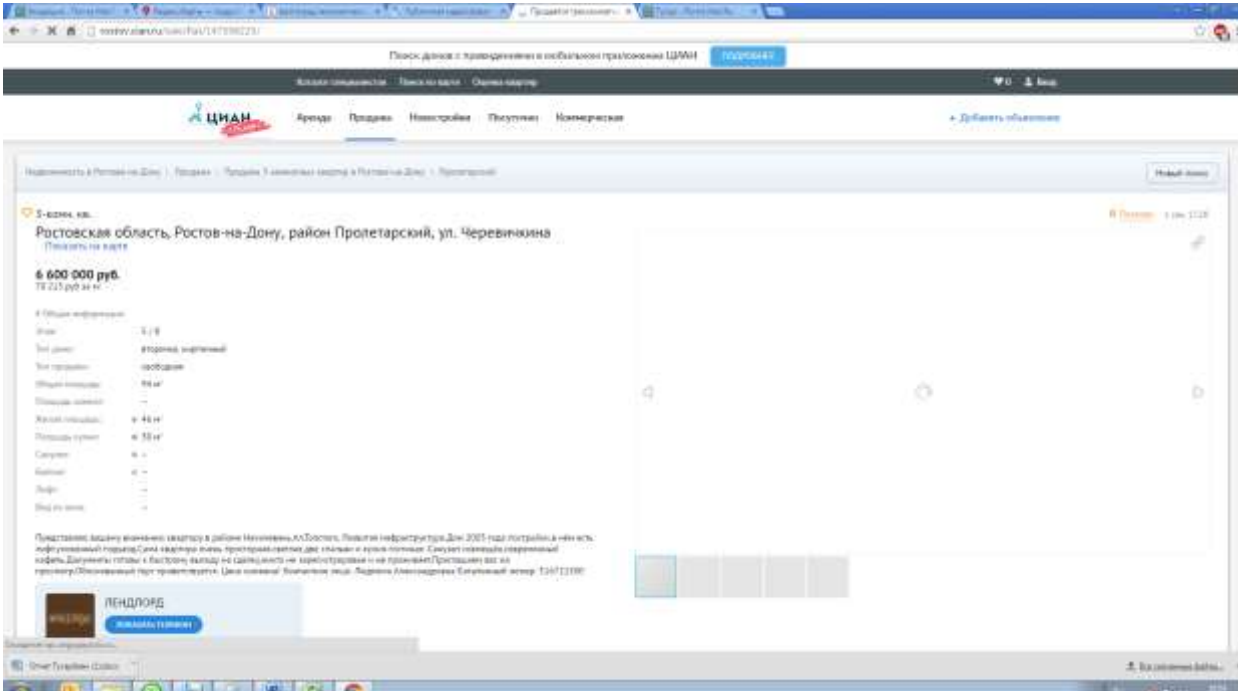
Этаж	5 / 5
Тип дома	вторичный, кирпичный
Тип строения	коридорный
Общая площадь	98 м²
Площадь кухни	—
Жилая площадь	45 м²
Площадь гостиной	18 м²
Спальни	2
Ванная	1
Лоджия	—
Подвал	—

Представлен отличный вариант квартиры в Центре района Миллионный Дом (2002 год постройки). Трехкомнатный вариант, крупнопанельный домостроительный комплекс. Дом ТСЖ, есть лифт. Развитая инфраструктура района Пролетарский район, детские поликлиника, школы, детские сады. Сами квартиры отличной планировки. В уютной обстановке. Балкон и лоджия - застеклены. Для удобства в квартире есть торговая комната. Документы готовы к выводу в суд. Свободное место. Парковка. Ближайшая станция Батайский номер 114193306

ЛЕНДОРГ
Позвоните специалисту

Оценить Турбизнес Сделку

Еще объявления



Поиск домов и квартир онлайн в области г. Ростов-на-Дону

Всегда актуальность | Поиск по карте | Опции карты

ЦИАН Аренда Продажа Инвестиции Услуги Коммерция

Добавить объявление

Подобности в Рязань-на-Дону | Продажа | Продажа 3-комнатной квартиры в Рязань-на-Дону | Пролетарский

5-этаж. кв.
Ростовская область, Ростов-на-Дону, район Пролетарский, ул. Черевинкина
Посмотреть на карте

6 600 000 руб.
66 000 руб за кв. м

4 фото информации

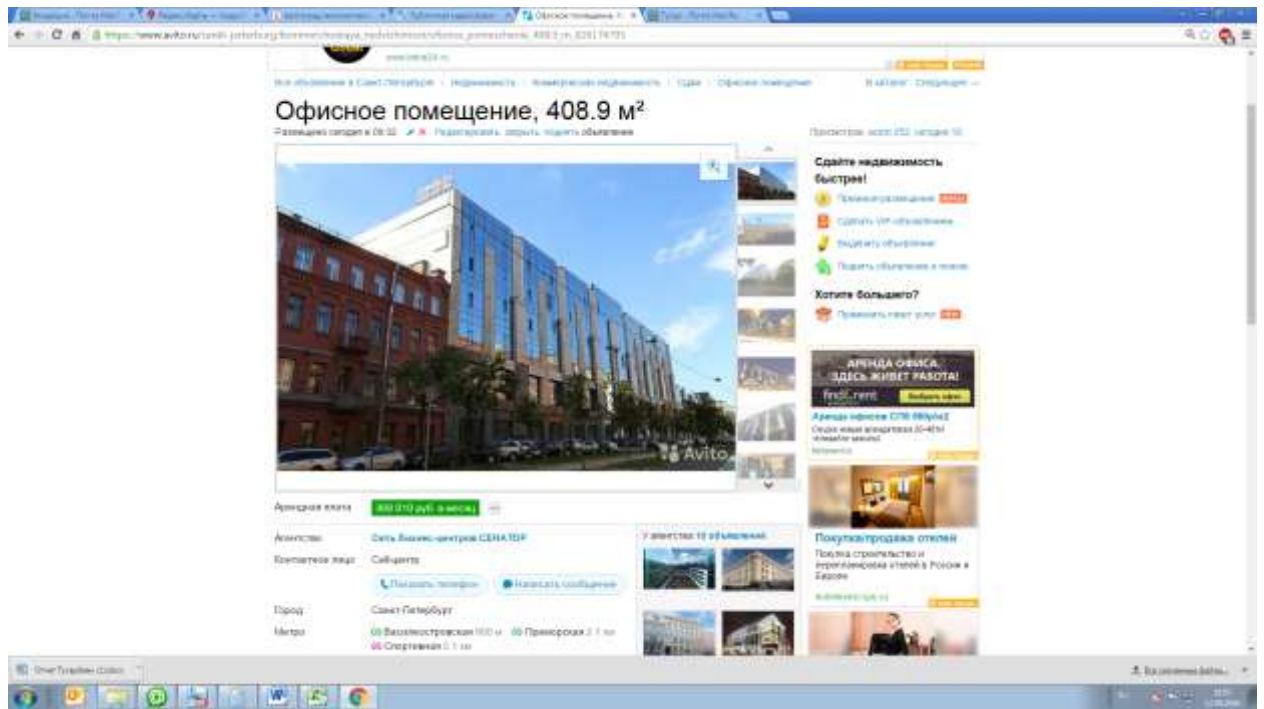
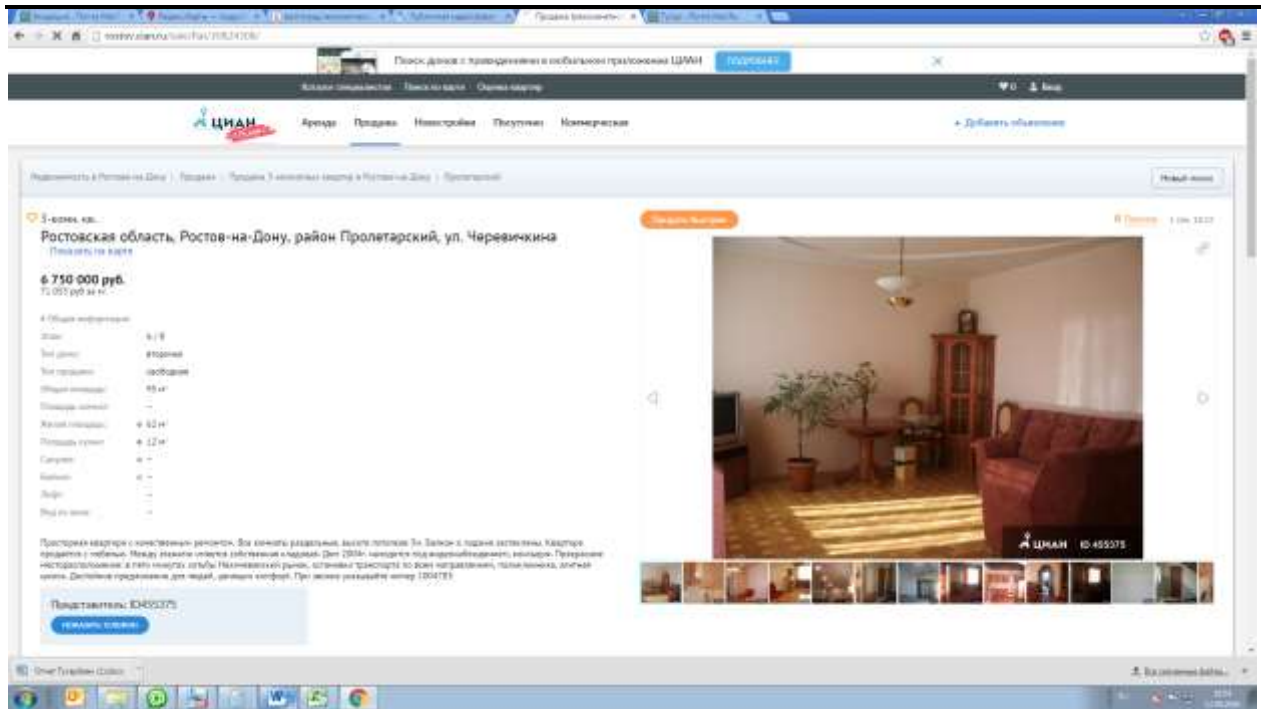
Этаж	5 / 5
Тип дома	вторичный, кирпичный
Тип строения	коридорный
Общая площадь	98 м²
Площадь кухни	—
Жилая площадь	45 м²
Площадь гостиной	18 м²
Спальни	2
Ванная	1
Лоджия	—
Подвал	—

Представлен отличный вариант квартиры в районе Миллионный Дом (2002 год постройки). Трехкомнатный вариант, крупнопанельный домостроительный комплекс. Дом ТСЖ, есть лифт. Развитая инфраструктура района Пролетарский район, детские поликлиника, школы, детские сады. Сами квартиры отличной планировки. В уютной обстановке. Балкон и лоджия - застеклены. Для удобства в квартире есть торговая комната. Документы готовы к выводу в суд. Свободное место. Парковка. Ближайшая станция Батайский номер 114193306

ЛЕНДОРГ
Позвоните специалисту

Оценить Турбизнес Сделку


Еще объявления



www.avto.kit.ru/realty/sankt-peterburg/immobiliya/nekommercheskaya/nekommercheskaya/74-328m-ot-sobstvennika-bez-komissij/

Офис 74-328м от собственника без комиссиц

Размещено 5 сентября в 11:31



Дополнительно: фото, видео, описание

Сделайте недвижимость быстрее!

- Получить разъяснение
- Сделать ИП-объявление
- Выставить объявление
- Поставить объявления в топ

Хотите больше?

ЮРИДИЧЕСКОЕ

Юридический адрес СПб
Юридический адрес в центре Санкт-Петербурга за 2 млрд

Адресная плата: 34 000 руб. в месяц

Агентство: Управляющая компания "ТДР Групп"

Комплексная сделка: Ажакские 4-квартала

Получить телефон

Написать объявление

Город: Санкт-Петербург

Метро: Чкаловская 700 м, Петроградская 1.2 км, Спортивная 1.7 км

Вместе с 18 объявлениями


Юридическая оценка недвижимости
Юридический акт - выданный
find.rent

Коммерческая недвижимость
Адрес: Чкаловская ул. номер 899
площадь: 1200 кв. м

www.avto.kit.ru/realty/sankt-peterburg/immobiliya/nekommercheskaya/nekommercheskaya/285m-ot-sobstvennika/324670119

Блок 285м от собственника

Размещено 7 сентября в 12:12



Дополнительно: фото, видео, описание

Сделайте недвижимость быстрее!

- Получить разъяснение
- Сделать ИП-объявление
- Выставить объявление
- Поставить объявления в топ

Хотите больше?

Ищите рабочее место?

Рабочее место в аренду от 6 000 руб. в месяц

Юридическая оценка недвижимости
Юридический акт - выданный
find.rent

Адрес: Чкаловская ул. номер 899
площадь: 1200 кв. м

СРО
за 1 день

Долух СРО от 50 000 руб!

Адресная плата: 342 000 руб. в месяц

Агентство: Управляющая компания "ТДР Групп"

Комплексная сделка: Ажакские

Получить телефон

Написать объявление

Город: Санкт-Петербург

Метро: Чкаловская 700 м, Спортивная 700 м

Адрес: ул. Чкаловская, 5

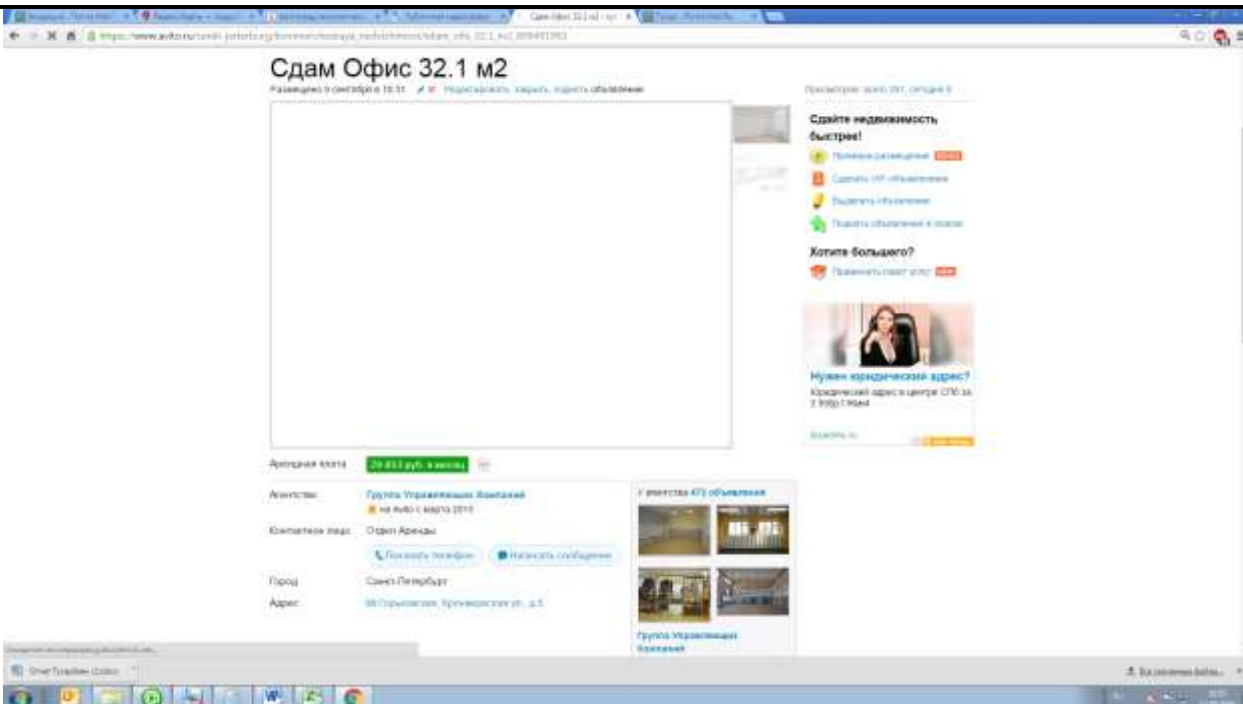
Вместе с 18 объявлениями

Юридическая оценка недвижимости
Юридический акт - выданный
find.rent

Адрес: Чкаловская ул. номер 899
площадь: 1200 кв. м

СРО
за 1 день

Долух СРО от 50 000 руб!



Сдам Офис 32.1 м2
Размещен 9 октября в 13:31

Арендная плата: **29 812 руб. в месяц**

Агентство: Группа Управляющих Компаний
не АНО с марта 2016

Комплексный вид: Офис Аренда

Город: Санкт-Петербург

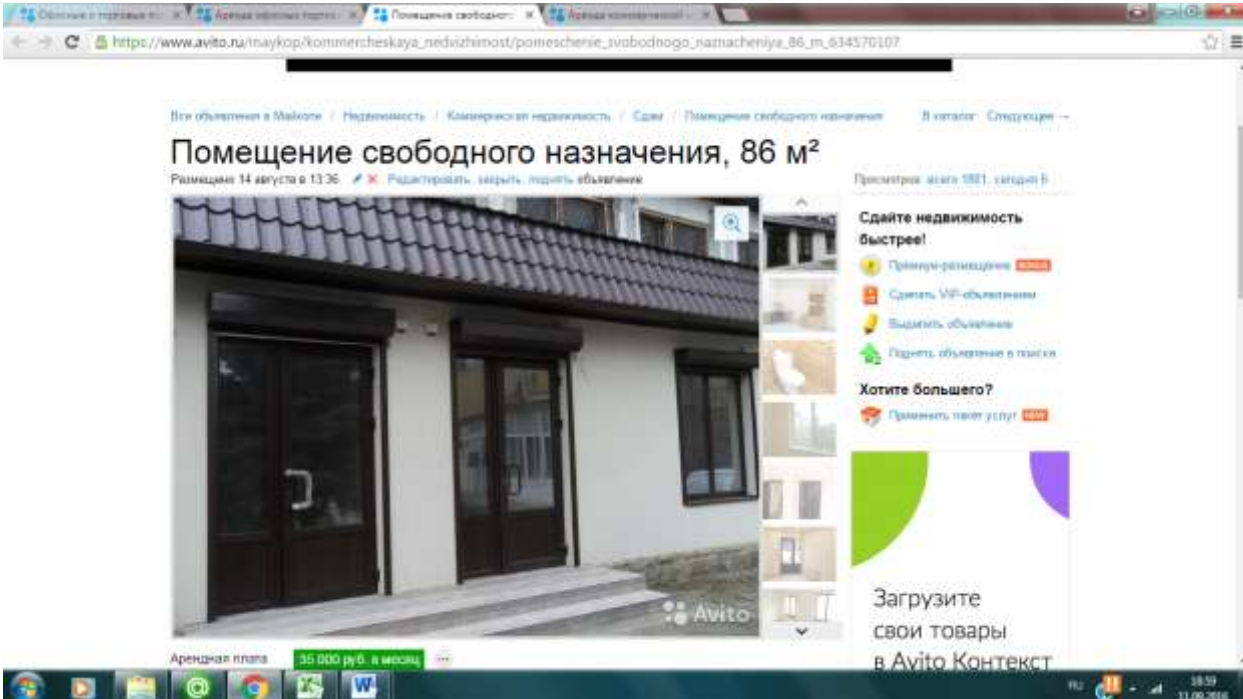
Адрес: 36 Орловская, Курортный район, д.5

7 фотографий (7) объявлений

Группа Управляющих Компаний

Сделайте недвижимость быстрее!
Премью-размещение
Создать VIP-объявление
Поднять объявление
Поставить объявление в топ
Хотите большего?
Применить пакет услуг

Нужен юридический адрес?
Юридический адрес в центре ЦТО за 2 990 руб!



Помещение свободного назначения, 86 м²
Размещен 14 августа в 13:36

Арендная плата: **35 000 руб. в месяц**

Всё объявлено в Майкопе / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения

Сделайте недвижимость быстрее!
Премью-размещение
Создать VIP-объявление
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг

Загрузите свои товары в Avito Контекст


Медицинская клиника К+31
Современное оборудование и профессиональный персонал
Полностью. Аренд в районе. Отдельный вход
1000 м². Аренд и торговля
Восстановление. Только уральские

Экологичное предложение
Аренда бизнес-подъезда от 100 м². Идеальное пространство
1000 м²

Все объявления в Москве · недвижимость · коммерческая недвижимость · Сделка · Бизнес-помещения

Здания под медицинский центр

Размещено 5 октября в 08:30 · К · Рассмотреть, купить, продать объявление



Арендная плата: **150 000 руб. в месяц**

Агентство: **Эксперт**
на Avito с февраля 2012


Сделайте недвижимость быстрее!
Продайте недвижимость
Сделайте VIP-объявление
Найдите объявления
Позвоните объявлению в Москве

Хотите больше?
Позвоните агенту

Низкие потолки! Дешевое!
Идеальный баланс между низкой ценой и качественными работами.
Агентство

Популярные и галерея объявлений

Аренда офисных торговых складских помещений
Размещено 5 октября в 11:07 · К · Рассмотреть, купить, продать объявление



Арендная плата: **по запросу**

Агентство: **роботинский**
на Avito с января 2012

Позвоните агенту

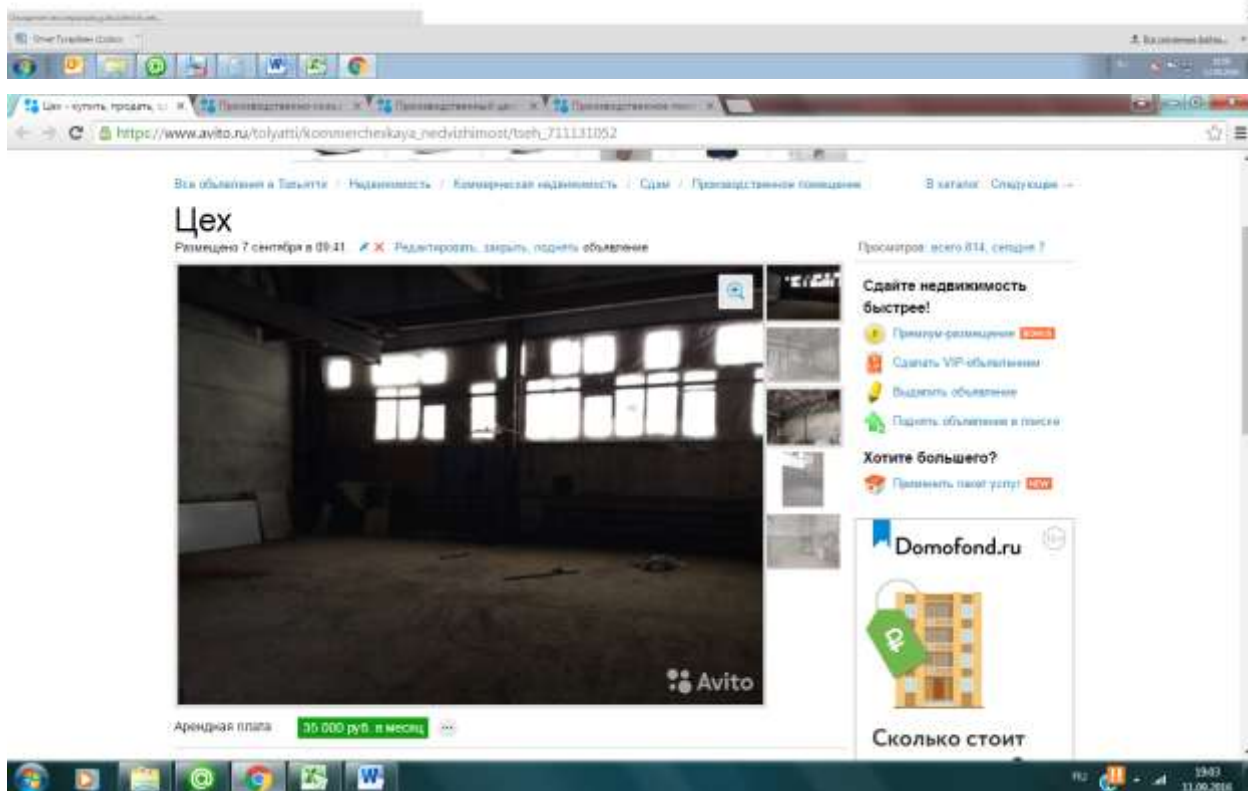
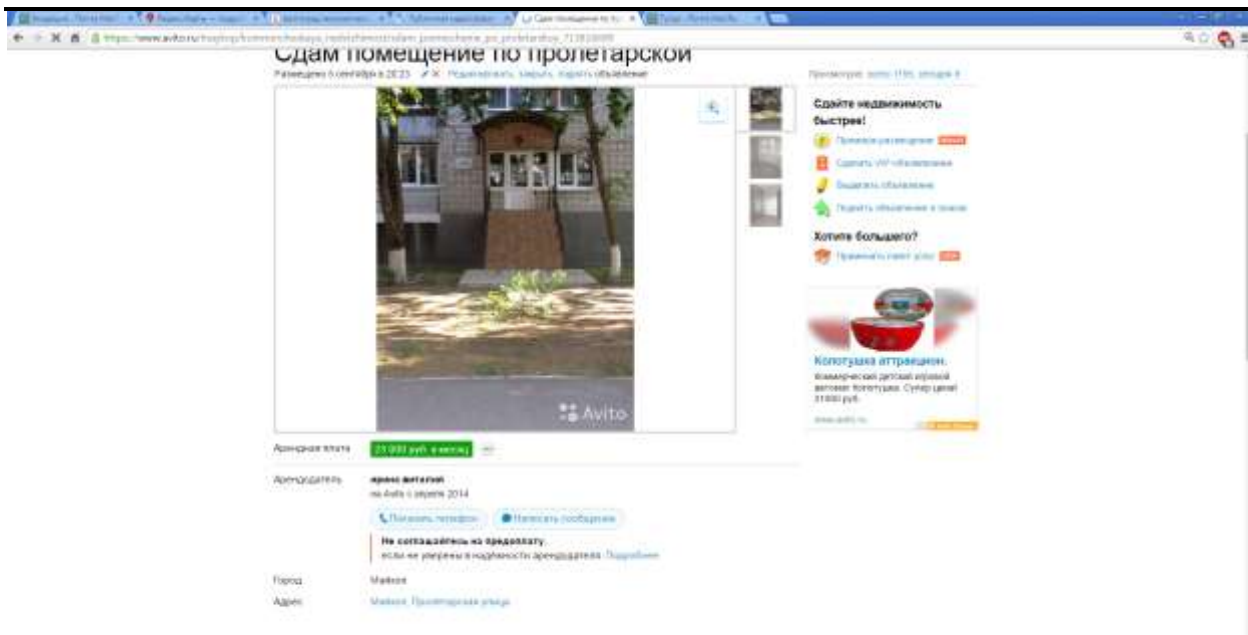
Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности арендодателя. Продайте

Сделайте недвижимость быстрее!
Продайте недвижимость
Сделайте VIP-объявление
Найдите объявления
Позвоните объявлению в Москве

Хотите больше?
Позвоните агенту

Торговля и склад вместе!
Система онлайн-учета, закупки, продажи, управление счетами дебиторами
Агентство

CRM
Бесплатная CRM за 5 минут
Каталог CRM для своего бизнеса




Все объявления в Тюльте / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / СДМ / Производственное помещение

Производственно-складское помещение

Размещено 5 сентября в 11:43 [✕](#) [Редизайнировать](#) [Закрыть](#) [Поделись объявлением](#)

Просмотров всего 743, сейчас 7



Арендная плата **159 200 руб. в месяц**

Сдайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение **Сделано**
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявления в поиске

Хотите большего?

- Привлечь покупателей **Ново**

Domofond.ru


Сколько стоит

Все объявления в Тюльте / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / СДМ / Производственное помещение

Производственный цех/склад от 60 до 2500 м²

Размещено 5 сентября в 09:22 [✕](#) [Редизайнировать](#) [Закрыть](#) [Поделись объявлением](#)

Просмотров всего 516, сейчас 6



Арендная плата **475 000 руб. в месяц**

Агентство: **Алексей**
на Avito с февраля 2012

[Позвонить телефону](#) [Написать сообщение](#)

Не соглашайтесь на предложение,
если не уверены в надежности арендодателя. Подпишитесь

Сдайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение **Сделано**
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявления в поиске

Хотите большего?

- Привлечь покупателей **Ново**

CRM

CRM для отдела продаж
Бесплатная CRM для 12 пользователей в бизнесе.

Пластиковое окно за 1 руб
Не упустите супер выгодное предложение в Самой Бизнесе страны

Сайт - купить, продать... | Производственное помещ... | Производственное помещ... | Производственное помещ... | Производственное помещ...

https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1000_m_816180129

Все объявления в Тольятти / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помещение

Производственное помещение, 1000 м²

Размещено 31 августа в 13:27


Просмотров всего 317, сейчас 0

Сдайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг



Арендная плата: 180 000 руб. в месяц

13:04 11.09.2018

Помещение 55.7 м² Салон... | Салон красоты... | Аренда помещений... | Аренда коммерческой...

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_55.7_m_salon_krasoty_shou-rum_odezhda_829180453

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения

Помещение 55.7 м² Салон красоты, Шоу-рум, одежда

Размещено 29 августа в 23:23


Просмотров всего 243, сейчас 4

Сдайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг



Арендная плата: 170 000 руб. в месяц

Выгодные условия для интернет-

13:07 11.09.2018

www.cian.ru/rent/commercial/148432583/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮЗАО > Черемушки > между Калужской > Херсонская улица

своб. назнач.
Москва, район Черемушки, Херсонская ул., 43к3 Показать на карте

Калужская 10 мин. пешком

493 650 руб.
25 424 руб. за м² в год, без налога, без предоплаты, комиссия 0%

Общая информация

Этаж:	1 / 9
Площадь:	253,0 м ² , можно частями от 100,0 м ²
Здание:	каменное
Тип договора:	прямая аренда
Продуманная система:	есть
Лифты:	нет лифтов
Парковка:	1 +
Охрана:	есть

Помещение свободного назначения, 10 мин. пешком от м. Калужская. Многофункциональный жилой комплекс "Томары" премиум класса. Удобный доступ с Ленинского проспекта, Профсоюзной улицы, Варшавского шоссе и Сокольнического проспекта. А так же близость с ТТК и МКАД. Ближайшие станции метро "Новые Черемушки", "Калужская". Предлагаются офисные помещения в комплексе на 1 этаже жилого дома. Количество этажей: 9, здание: жилое. Планировка: открытая, смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта, без отделки. Возможна: притомно-вытяжная. Оборудование: мебель, сантехника. Безопасность: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана. Парковка: подземная, наземная. Лифты: 4. Промышлен: коммерчески. Инфраструктура: кафе, ресторан. Пол: 19215

Суть Визуал

Просторное жилое 52, за углом 3 10:00 00:23

www.cian.ru/rent/commercial/148432583/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮЗАО > Черемушки > между Калужской > Херсонская улица

своб. назнач.
Москва, район Нагатино-Садовники, Нагатинская наб., 10 Показать на карте

М. Нагатинская 15 мин. пешком

426 000 руб.
24 000 руб. за м² в год, 1 мес. предоплата без залога, комиссия 50%

Общая информация

Этаж:	1 / 22
Площадь:	213,0 м ² , можно частями от 30,0 м ²
Здание:	каменное
Тип договора:	прямая аренда
Продуманная система:	нет
Лифты:	есть
Парковка:	есть
Интернет:	есть

ЛОТ 1343. Москва, район Нагатино-Садовники, Нагатинская наб., 10к3. МЕТРО Коломенская 7 мин. пешком СДАМ ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!! Нежилые помещения от 50 кв.м. ! Престижный район. СОБСТВЕННОСТЬ! без отделки! свободного назначения на 1-м этаже, в плотно населенном жилом районе. Шикарное помещение свободного назначения в новом жилом доме 2015 года. Первая линия. От метро: 15 мин. Этаж: 1 / 22. Залужка планировка. Электрочислово 22 квт, отопление. Парковка. Идеально под магазин, шоу-рум, отделение банка, медицинское или детское учреждение, ризом (в доме) детские сад и клуб. Сдача на длительный срок, возможно предоставление юридического адреса. Сдается впервые! Звоните !!! Цена за 1 кв.м. 2000 руб. в месяц

Суть Визуал

Просторное жилое 310, за углом 1 23:00 18:58

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдать / Помещение свободного назначения

50 метров от метро, 70 кв. м

Размещено 11 августа в 17:14

Прокатчик: аэликс 261, секция 6

Чайковский бульвар

Арендная плата: 150 000 руб. в месяц

Сдайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить платный инструмент

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдать / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 66.5 м²

Размещено секция в 15:20

Прокатчик: аэликс 1258, секция 40

Арендная плата: 250 000 руб. в месяц

Сдайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить платный инструмент

Domofond.ru

Смотри, последние этажи строят!

Тысячи новостроек на Domofond.ru

Помещение свободное... Помещение свободное... Аренда площади свобод... Сдается площадь свобод...


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_40_m_811639260

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдать / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 40 м²

Размещено 29 августа в 10:38 ✕ Редактировать, закрыть, удалить объявление

Проклатор: всего 507, сдается 7



Арендная плата: **135 000 руб. в месяц**

Сдайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение **100%**
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Пополнить объявление в поиске

Хотите большего?

- Принять платный доступ **100%**

Domofond.ru

Сколько стоит

Помещение свободное... Помещение свободное... Аренда площади свобод... Сдается площадь свобод...

www.cian.ru/rent/commercial/1492/5708/

своб. назнач.

Москва, район Хамовники, Комсомольский просп., 3

Показать на карте

Парк Культуры 3 мин. пешком

350 000 руб.

41 585 руб. за м² в год, без залога, без предоплаты, комиссия 0%


Общая информация:

Этаж:	1 / 5
Площадь:	101,0 м ²
Комнаты:	1
Здание:	кишное
Тип договора:	прямая аренда
Телефонные линии:	1

(#5111) Александра Лебедева - Эксклюзивное предложение от агентства недвижимости
1. Помещение свободного назначения в 5 минутах от метро Парк Культуры с прекрасными визуальными характеристиками: возможность на Комсомольский проспект, 100 метров до Садового Кольца. Отдельный вход, левая линия. Высота потолков 3,50 метра, электрическая мощность 15 кВт. с/у, можно использовать под любое назначение: магазин, лутки, салон красоты, магазин эко-продуктов и многое другое. Возможна продажа помещения. Более подробная информация по телефону!

Property1

ЦИАН ID 91831



www.cian.ru/rent/commercial/137512630/

СВОБ. НАЗНАЧ.
Москва, район Донской, ул. Шаболовка, 38 [Показать на карте](#)


Шаболовская 2 мин. пешком

180 000 руб.
50 233 руб. за м² в год, 1 мес. предоплата без залога, комиссия 50%

Общая информация:

Этаж:	1 / 5
Площадь:	43,0 м ²
Этаж:	ж/д
Тип договора:	прямая аренда
Прочные системы:	есть
Мебель:	нет мебели
Телефонные линии:	1
Лифт:	нет
Парковка:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	есть

Сдается в Аренду Нажилое Помещение Свободного Назначения 43 кв. м, Метро Шаболовская 2 мин. пешком - 150 метров! 1 - от дон от Метро! Ул. Шаболовка д. 38, Элитный район Центрального Округа г. Москвы с развитой инфраструктурой, хорошая проходимость и покупательная способность населения. Прямая аренда от собственника. Отдельный вход, первый этаж 5-этажного жилого дома, залная планировка. 2 витрины, ремонт, санузел. Загравая линия, Бывшая Оптика. Возможное использование: под банковские и коммерческие офисы, магазин, салон, аптеку, клинику и т.д. Цена 180 тыс. в месяц. 89651174545



ЦИАН ID 269938

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svoobodnogo_naznacheniya_112.8_m_829725743

Все объявления в Волгограде / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 112.8 м²
Размещено вчера в 09:50. [Разделить](#) [Зарезать](#) [Поднять](#) [Объявление](#)

Премьер-агент 594, сектор 23

Сдайте недвижимость **Быстрее!**

- Принимать заявки
- Сдавать VIP-объявления

Помещение свободного назначения, 112.8 м²

Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить платные услуги

Domofond.ru
Найдите свою идеальную квартиру

Поиск квартир по районам

Начать поиск

Арендная плата: **67 000 руб. в месяц**

Помещение свободное

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_neдвижимost/pomeshchenie_svoobodnogo_naznacheniya_75_m_775343504

Все объявления в Волгограде / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 75 м²

Размещено 30 августа в 09:55

Прозрачность: всего 1354, сегодня 3

Сдайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Падать объявления в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Чтобы не тянуть с покупкой

Арендная плата: 45 000 руб. в месяц

Помещение свободное

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_neдвижимost/pomeshchenie_svoobodnogo_naznacheniya_140_m_449735623

Все объявления в Волгограде / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 140 м²

Размещено 22 августа в 18:08

Прозрачность: всего 5727, сегодня 9

Сдайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Падать объявления в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Domofond.ru

Сколько стоит


Арендная плата: 90 000 руб. в месяц

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ili_prodam_724685207

Все объявления в Волгограде / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения

Сдам или продам

Размещено 2 сентября в 20:22



Арендная плата: 25 000 руб. в месяц

Прозрачность: всего 3197, страниц 10

Сдайте недвижимость быстрее!

- Пример-размещение
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Принимать платит услуги

Domofond.ru

Смотри, последние этажи строят!

Тысячи новостроек на Domofond.ru


Узнать больше

https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_24_m_713904468

Все объявления в Тольятти / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение

Офисное помещение, 24 м²

Размещено 6 сентября в 15:37



Арендная плата: 9 600 руб. в месяц

Прозрачность: всего 1088, страниц 5

Сдайте недвижимость быстрее!

- Пример-размещение
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Принимать платит услуги

Domofond.ru

Сколько стоит

Сделка по недвижимости... Помещение от 19 до 436 м² | Помещение от 19 до 436 м² | Помещение от 19 до 436 м² | Помещение от 19 до 436 м²


https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_ot_19_do_436.7kv_m_ofis_torgovlya_751805975

Зачесть! | Идеально для торговли | Окупаемость от 6,5 лет!

Все объявления в Тольятти | Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение | В каталоге: Спецпредложения

Помещения от 19 до 436.7 кв. м (офис, торговля.)

Размещено 5 сентября в 23:28 | Редактировать, закрыть, удалить объявление | Просмотров: всего 1635, сегодня 4



Арендная плата: **Не указана**

Сдайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение **СРАЗУ**
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Падать объявления в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Domofond.ru

Найдите свое идеальное жилье в одной из тысяч новостроек России

Начать поиск


Сделка по недвижимости... Помещение от 19 до 436 м² | Офисное помещение 98 м² | Помещение от 19 до 436 м² | Помещение от 19 до 436 м²

https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_98m_765036184

Все объявления в Тольятти | Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение | В каталоге: Спецпредложения

Офисное помещение 98м²

Размещено 7 сентября в 15:31 | Редактировать, закрыть, удалить объявление | Просмотров: всего 1412, сегодня 9



Арендная плата: **43 000 руб. в месяц**

Сдайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение **СРАЗУ**
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Падать объявления в поиске

Хотите большего?


- Применить пакет услуг **NEW**

Domofond.ru

Сколько стоит

Ссылка: https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoibodnogo_naznacheniya_140_m_830529217

Помещение свободного назначения, 140 м²
Размещено 1 сентября в 15:44



Арендная плата: 70 000 руб. в месяц

Сделайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Пополнить объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Domofond.ru

Ссылка: rostov.dan.ru/rent/commercial/148437309/

своб. назнач.
Ростовская область, Ростов-на-Дону, район Ленинский,
ул. Серафимовича, 42

35 000 руб.
6 400 руб. за м² в год, без залога, без депозита, комиссия 1%

Общая информация:

Этаж:	1 / 4
Площадь:	50,0 м ²
Здание:	жилое
Тип договора:	прямая аренда
Телефонные линии:	1

Просьба агентам не звонить. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Сдается подвальное помещение свободного назначения 50 метров квадратных г. Ростов-на-Дону, Центр, улица Серафимовича. Расположено в 4-х этажном жилом доме, без ремонта. Отстаивается. Возможен ремонт в счет аренды.

Очистка

ЖК «Маллаевский 2». Интегрированный квартал в центре Ростова на Дону. Развитие инфраструктуры.

Сеть торговых центров Помещение свободного назначения Сдается площадь свобод. Помещение свободного назначения

https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_150_m_829256945

помещения
tr/№21
dfl.com.com Адрес и телефон

Все объявления в Ростове-на-Дону / Коммерческая недвижимость / Сдать / Помещение свободного назначения / Каталог / Статусы

Помещение свободного назначения, 150 м²

Размещено 30 августа в 10:15 Редактировать закрыть удалить объявление


Премьер-агент 144, сделки 5

Сдайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение **открыто**
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Падить объявление в поиски

Хотите большего?

- Привлечь платит услуг **открыто**



Арендная плата **145 000 руб. в месяц**

19:28 11.06.2018

Сеть торговых центров Помещение свободного назначения Сдается площадь свобод. Помещение свободного назначения

rostov.dian.ru/rent/commercial/148437300/

перевоск Гвардейский

своб. назнач.

Ростовская область, Ростов-на-Дону, Микрорайон Новое поселение, район Ленинский, пер. Гвардейский, 11/1
Показать на карте

80 000 руб.
9 600 руб. за м² в год, без залога, без предоплаты, комиссия 1%


Общая информация:

Этаж:	1 / 20
Площадь:	100,0 м ²
Здание:	каменное
Тип договора:	прямая аренда
Телефонные линии:	1

Просьба агентам не звонить. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Сдается помещение свободного назначения 100 кв. м. Ростов-на-Дону, Центральный район (Гвардейский), 1-й этаж 20-и этажного монолитного нового дома 2013 года постройки. Состояние строящийся. Свободная планировка. Оборудованный входной узел, подходит под различные виды деятельности.
Идентификатор: http://rostov.dian.ru/rent/commercial/148437300/

Сдать быстрее! **Платить** 22 авг. 07:00



ЦЕНА: 80 000 руб.

ЖК «Первый» в Ростове
Квартал от застройщика от 1,4 млн. Выпущены документы на продажу

19:28 11.06.2018

Сеть торговых центров... Помещение ресторанов... Сдаются площади... Помещение свободное...


https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_114_m_832051635

Все объявления в Ростове-на-Дону / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 114 м²

Размещено 4 сентября в 21:33

Прометриров: всего 176, серия 10



Сдайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Падить объявление в поиски

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

Поиск квартир по районам

Начать поиск


https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_obschaya_ploshchad_108_760971122

Все объявления в Краснодаре / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, общая площадь 108

Размещено 18 августа в 23:52

Прометриров: всего 574, серия 3



Сдайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Падить объявление в поиски

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

Поиск квартир по районам

Начать поиск

Арендная плата: 70 000 руб. в месяц

Аренда коммерческой... Помещение свободное... Помещение для торговли... Помещение свободное... Помещение свободное


https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_200_m_814205171

Все объявления в Краснодаре | Недвижимость | Коммерческая недвижимость | Сдам | Помещение свободного назначения | В каталоге | Следующие

Помещение свободного назначения, 200 м²

Размещено 28 августа в 13:27 [✕](#) [Редигировать](#) [скрыть](#) [поднять](#) [объявление](#)

Прозорность: всего 227, секция 4



Сдайте недвижимость быстрее!

- Привлечь размещение **100%**
- Создать VIP-объявления
- Выделить объявления
- Поднять объявления в поиске

Хотите большего?

- Принимать пакет услуг **100%**

Чтобы не тянуть с покупкой

Арендная плата: **120 000 руб. в месяц**

11.09.2018

Аренда коммерческой... Помещение свободное... Помещение для торговли... Помещение свободное... Помещение свободное


https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_dlya_torgovli_ofisa_med_tsentra_110_m_829822560

Все объявления в Краснодаре | Недвижимость | Коммерческая недвижимость | Сдам | Помещение свободного назначения | В каталоге | Следующие

Помещение для торговли, офиса, мед. центра, 110 м²

Размещено 31 августа в 09:43 [✕](#) [Редигировать](#) [скрыть](#) [поднять](#) [объявление](#)

Прозорность: всего 212, секция 6



Сдайте недвижимость быстрее!

- Привлечь размещение **100%**
- Создать VIP-объявления
- Выделить объявления
- Поднять объявления в поиске

Хотите большего?

- Принимать пакет услуг **100%**

Domofond.ru

Сколько стоит

Арендная плата: **60 000 руб. в месяц**

11.09.2018

Аренда коммерческой... Помещение для... Помещение для... Нежилое помещение в...


https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_v_arendu_820907448

Все объявления в Краснодаре / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения / Каталог / Краснодар

Нежилое помещение в аренду

Размещено 2 сентября в 17:23 ✕ Редактировать, закрыть, удалить объявление

Просмотров: всего 272, сейчас 0



Арендная плата: **70 000 руб. в месяц**


Сдайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение **100%**
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Положить объявление в поиск

Хотите большего?

- Принять пакет услуг **100%**

Кредитная карта Тинькофф Платинум



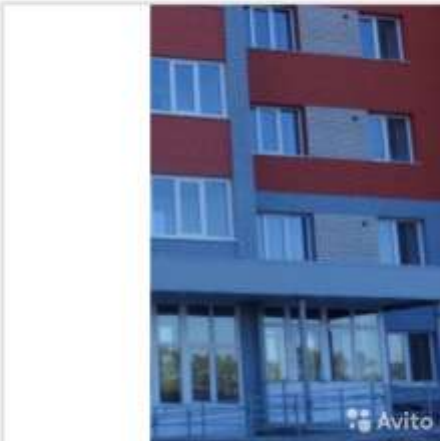
Всё объявления в Барнауле / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения / Каталог / Краснодар

https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_818954793

Сдам

Размещено 12 августа в 17:43 ✕ Редактировать, закрыть, удалить объявление

Просмотров: всего 212, сейчас 3



Арендная плата: **95 000 руб. в месяц**


Сдайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение **100%**
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Положить объявление в поиск

Хотите большего?

- Принять пакет услуг **100%**

Найдите свое идеальное жилье на Domofond.ru



Сайт - услуги, проекты, ... Помещение свободном... Помещение свободном... Помещение свободном... Помещение свободном... Помещение свободном... Помещение свободном...

https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svoobodnogo_naznacheniya_58_m_795085393


ЗЕРКАЛ КЛОУД

Все объявления в Барнауле / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 58 м²

Размещено 18 августа в 13:09 [✕](#) [Редизайновать](#) [скрыть](#) [поднять объявление](#)

Просмотров всего 1068, сегодня 3



Арендная плата **40 000 руб. в месяц**

Сдайте недвижимость быстрее!

- Премьер-размещение **100%**
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **100%**

Начните свою рекламную кампанию с Avito Проно

19:37 11.06.2018

Участок 27.5 сот. (ИЖС) Участок 12 сот. (ИЖС) Участок 8 сот. (ИЖС)

https://www.avito.ru/barnaul/zemelnye_uchastki/uchastok_27.5_sot_izhs_707384108


ALG22.RU Агентство недвижимости в Барнауле

Все объявления в Барнауле / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселенный (ИЖС)

Участок 27.5 сот. (ИЖС)

Размещено вчера в 11:13 [✕](#) [Редизайновать](#) [скрыть](#) [поднять объявление](#)

Просмотров всего 788, сегодня 11



Продайте участок быстрее!

- Премьер-размещение **100%**
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **100%**

Domofond.ru Продайте свои объекты быстрее

Поиск квартир по районам

Начать поиск

Цена **45 000 000 руб.** [Купить в кредит >>](#)

19:43 11.06.2018

Участок 12 сот. (ИЖС)

Размещено 23 августа в 17:03

Цена: 18 000 000 руб.

Купить в кредит

Продайте участок быстрее!

- Пример-размещение
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Domofond.ru

Поиск квартир по районам

Начать поиск

Участок 6 сот. (ИЖС)

Размещено 29 августа в 05:24

Цена: 7 500 000 руб.

Купить в кредит

Продайте участок быстрее!

- Пример-размещение
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Domofond.ru

Сколько стоит


https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_izs_furmanova_60_2271208911/

Москва | [Новая Москва](#) | [Московская область](#) | [Санкт-Петербург](#) | [Ленинградская область](#) | **Краснодар** | [Крым](#) | [Спецпредложения](#) | [Крупные города](#) | [За границей](#)

[Навигатор на Move.ru](#) - [Популярные районы](#) - [Популярные земельные участки Краснодарский край](#) - [Популярные земельные участки Краснодар](#) -

Продается земля под ижс. Фурманова 60

18 июля в 20:08 | 12 (+2 за неделю) | Обновлено 03 сентября в 13:12



600 000 ₽
 руб. деп. евро

Найдется: [Самостоятельный район](#) | [Станица Гривенская](#)
 Адрес: Краснодарский край, Калининский район, станица Гривенская, улица Фурманова

Земельные участки
 Телефон для связи: **+7 XXXXX** | [Показать номер](#)
 Не забудьте сообщить агентству, что вы нашли это объявление на Move.ru

Добавить в избранное

ИЖС «Западная Резиденция»

5 летняя коттедж премиум класса завершенная дача. 4 гаража для подвода. Мокрый бассейн на 18 кв м. МКАД

7 495 986 32 11
Цена: от 34,2 млн руб.

Бизнес-парк на Мокрый канал

Продана земельный участок в Бизнес-парке, торгуются землями, ООС. От 90 кв. м. 200 м. от метро. Удобный подъезд.

7 408 648 16 53
Цена: от собственности

ПРОМ участка в Колумино

Продана земельный участок от 5,3 Га ПРОМ назначения, строится коммуникация. Первая линия трассы А107.

7 496 134 43 52
Цена: по запросу

Городская «Первый Микрорайон»

Квартиры с отделкой и без. Новая планировка. Высокая школа. Т.м. Метро. «Салютный». Сдаются от 55 000 руб.

Детали объявления


https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_izs_krasnodarskiy_kray_kalininskiy_rayon_stanica_grivenskaya_2271052223/

Москва | [Новая Москва](#) | [Московская область](#) | [Санкт-Петербург](#) | [Ленинградская область](#) | **Краснодар** | [Крым](#) | [Спецпредложения](#) | [Крупные города](#) | [За границей](#)

[Навигатор на Move.ru](#) - [Популярные районы](#) - [Популярные земельные участки Краснодарский край](#) - [Популярные земельные участки Краснодар](#) -

Продается земля под ижс. Краснодарский край, Калининский район, станица Гривенская

30 июля в 12:00 | 18 (+2 за неделю) | Обновлено 03 сентября в 13:04



400 000 ₽
 руб. деп. евро

Найдется: [Самостоятельный район](#) | [Станица Гривенская](#)
 Адрес: Краснодарский край, Калининский район, станица Гривенская

Земельные участки
 Телефон для связи: **+7 XXXXX** | [Показать номер](#)
 Не забудьте сообщить агентству, что вы нашли это объявление на Move.ru

Добавить в избранное

ИЖС «Западная Резиденция»

5 летняя коттедж премиум класса завершенная дача. 4 гаража для подвода. Мокрый бассейн на 18 кв м. МКАД

7 495 986 32 11
Цена: от 34,2 млн руб.

ПРОМ участка в Колумино

Продана земельный участок от 5,3 Га ПРОМ назначения, строится коммуникация. Первая линия трассы А107.

7 496 134 43 52
Цена: по запросу

Идут закончил Корсетинский!

1 Цельное квартиры с отделкой от 2,3 млн! Вся инфраструктура, д/сады, паркинг! Ресурсы 1%, ипотека.

7 495 134 66 37
Цена: от 8,3 млн руб.

Бизнес-парк на Мокрый канал

Продана земельный участок в Бизнес-парке, торгуются землями, ООС. От 90 кв. м. 200 м. от метро. Удобный подъезд.


Детали объявления

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_izh_krasnodarskiy_kray_kalininskiy_rayon_stanica_grivenskaya_2270965525/

Меню | Наши Услуги | Краснодарский край | Калининский район | Станица Гривенская

Продается земля под ижс. Краснодарский край, Калининский район, станица Гривенская

18 августа в 10:44 | 17 | +3 за неделю | Обновлено вчера в 13:07



30 000 ₽
руб деп евро

Находится: [Калининский район](#), [Станица Гривенская](#)
Адрес: Краснодарский край, Калининский район, станица Гривенская

Земельные участки

Телефон для связи: **+7 XXXXX** | Показать номер
Не забудьте добавить описание, что вы хотите или предложить по объявлению

Спецпредложения

- Бизнес-парк на Мостовской**
Продажа объектов: 3-этажные бизнес-здания, торговые помещения, ОСУ. 0+30 кв. м, 200 кв. м, 10 метровый крайний участок.
Цена: от собственности
- Идет заселение! Торговые!**
3-этажные квартиры с отделкой от 2,3 млн! Вся инфраструктура, д/ш, сад, паркинг! Рядом 8% ипотека.
Цена: от 2,3 млн руб.
- ПРОМ-участок в Колумии**
Продажа земельного участка от 0,3 га ПРОМ назначения, строение, коммуникации. Парковка на территории АЗС.
Цена: по запросу
- Участок, Парковый Парк Колумия**
В сквере ВЛГОДА от 1 млн руб! 3-этажные бизнес-здания, торговые помещения, все коммуникации. Рас. С/парк.

Детали объявления

Цена: **70 000 руб.**

Продавец: **Лана**
на Авто с июня 2012

[Показать телефон](#) | [Написать сообщение](#)

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

Город: **Майкоп**
Адрес: **Майкопский район**

Продать участок быстрее!

- Принять участие
- Создать VIP-объявление
- Поднять объявление
- Поправить объявление в ленте

Хотите большего?

- Принять участие

Продать участок: 0,4 сот., земли сельскохозяйственного (СНТ, ДНП), 17 км до города СНТ ЮГ -2, за нами даны СНТ Лесная Новь, Алагод, Текстильщик, этот участок кадастровый номер 01 04 011004088 колоды, с водой на участке, электричество рядом, участок без кустарников и деревьев, только трава. Документы готовы к продаже. Звонить с 9 до 18 часов. От остановки общественного транспорта не далеко. Мы на кутуре красной моста не в кафе Красный мост!

Номер объявления: 074707088

[Написать продавцу](#) | [В избранное](#) | [Пожаловаться](#)

Позоком объявления:

Участок 0,4 сот. 18 км до города 70 000 р.	Участок 10 сот. 60 км до города 70 000 р.	Участок 0,4 сот. (СНТ) 1 км до города 75 000 р.	Участок 7 сот. (СНТ) 1 км до города 70 000 р.	Участок 0,4 сот. 220 000 р.

Крупные витрины из стекла
Размер и дата в ассортименте отправим в собранном виде Производства

Лени Никит с Автомобилом!
Лени с Автомобилом Нарядные Стекла до 30 сентября в подарок!

Мозаика/плитка 19 Азия!

Цена: **79 000 руб.**

Продавец: **Елена**
на Avito с июня 2015

Город: Майкоп
Адрес: СНТ Россия

Продаю участок 5 сот. земли сельскохозяйственного (СНТ, ДНП), 18 км до города. Срочно порадам земельный участок по трассе Майкоп Белоренинск. Участок находится возле дороги. Рассмотрите другие варианты. Торг!

Номер объявления: 87404284

Похожие объявления:

Участок 3.4 сот. 17 км до города	Участок 10 сот. 60 км до города	Участок 8 сот. (960) 5 км до города	Участок 7 сот. (960) 1 км до города	Участок 8 сот. 220 000 р.
79 000 р.	79 000 р.	75 000 р.	79 000 р.	

Продайте участок быстрее!

- Примите размещение
- Сделайте VIP-объявление
- Выделите объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить платные услуги

Кварталы в Сочи от 6 млн!
Последняя душка. Шикарный панорамный вид на бухту, застройщик, ограда.
www.sovestmate.ru

Очистка воды на подъезде!
Анализ воды, подбор системы и монтаж. Звоните сейчас!
www.mak23.ru

Пития Восток за 650 р!

https://www.avito.ru/maykop/zemelnye_uchastki/uchastok_5.5_sot._snt_dnp_799733885

Цена: **Не указана**

Продавец: **Елена**
на Avito с 23 июня 2015

Город: Майкоп

Продаю участок 5.5 сот., земля сельскохозяйственного (СНТ, ДНП), 19 км до города. Продается участок. Майкопский район от Автозабилит. На участке имеется скважина для воды. Более подробная информация по тел

Номер объявления: 799733885

Похожие объявления:

Участок 8 сот. 220 000 р.	Участок 30 сот. 1 км до города 1 250 000 р.	Участок 5 сот. 5 км до города 110 000 р.	Участок 5 сот. 150 000 р.	Участок 5 сот. 5 км до города 650 000 р.
---------------------------	---	--	---------------------------	--

Продайте участок быстрее!

- Примите размещение
- Сделайте VIP-объявление
- Выделите объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить платные услуги

Кварталы в Сочи от 6 млн!
Последняя душка. Шикарный панорамный вид на бухту, застройщик, ограда.
www.sovestmate.ru

Фильтры для воды!
Очистка воды для питья, на весь дом и объект. Звоните!

Поиск домов с привидениями в мобильном приложении ЦИАН [ПОДРОБНЕЕ](#)

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая [+ Добавить объявление](#)

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа земельных участков в Ленинградской области > Василеостровский > проспект Малый Васильевского острова [Новый поиск](#)

участок 969.0 га Просмотров: всего 89, за сегодня 0 [Планш](#) 21 авг 08:00


Санкт-Петербург, район Василеостровский, просп. Малый Васильевского острова, 54 [Показать на карте](#)

19 800 000 руб.

Общая информация:
Тип земли: инвестпроект
Площадь участка: 969.0 га

Возм.назначение (под Деловую застройку, Офис, Производство, Склад, Выставка, Салон, Банк, Автобизнес), Юр.статус владельца -Собственность, Б9112806372 земля в центре Васильевского острова для размещения коммерческих объектов EMLS ID 659001

ГЖА



ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая [+ Добавить объявление](#)

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа земельных участков в Ленинградской области > Невский > Автогенная улица [Новый поиск](#)

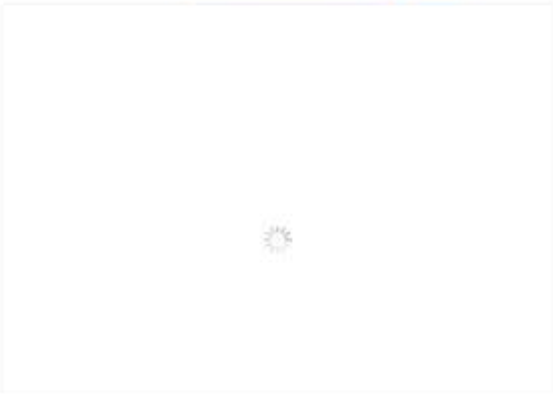
участок 48 сот. Просмотров: всего 51, за сегодня 0 [Планш](#) 23 авг, 15:57

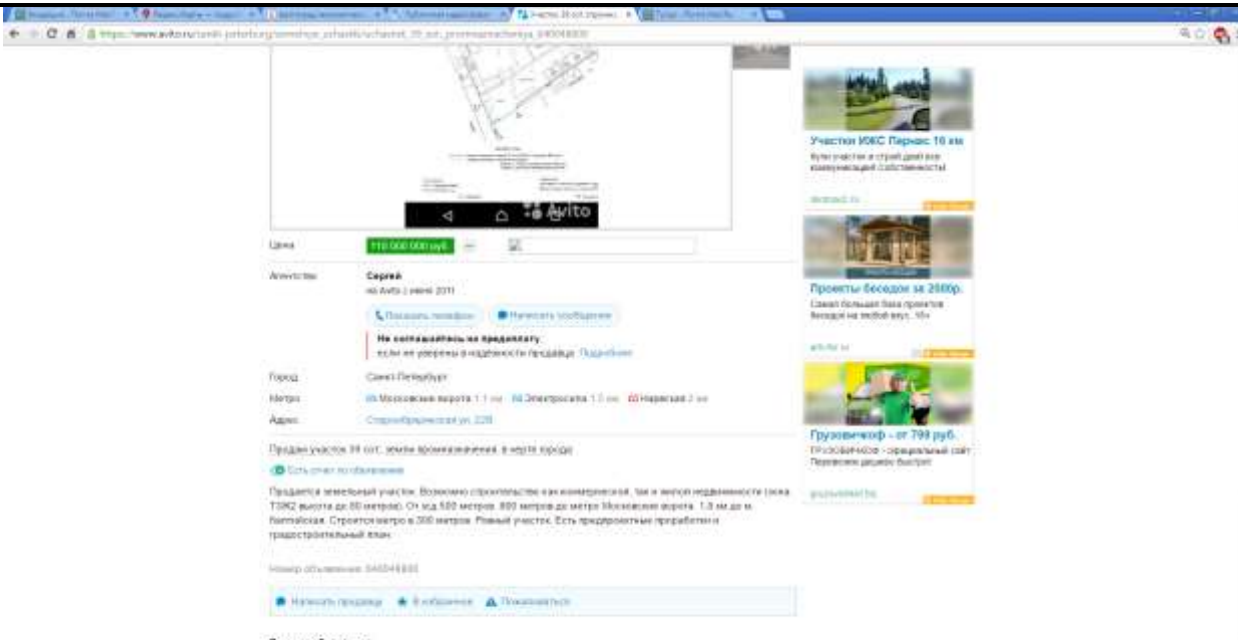
Санкт-Петербург, район Невский, Автогенная ул., 6 [Показать на карте](#)

120 000 000 руб.

Общая информация:
Тип земли: инвестпроект
Площадь участка: 48 сот.

Возм.назначение (под Деловую застройку, Офис, под Жилую застройку); Коммуникации- Есть тел.лин. водоснаб электроснаб теплоснаб канализ). С/б. Автогенная д.6. От собственника без комиссии. Земельный участок общ. пл. 4800 м2. Из них 3714 м2 собственность юр. лица, 1097 м2 аренда КУГИ. Назначение для строительства административного центра - Бизнес Центра. В 10 мин. пешком от ст. н. Елизаровская. Проектируемый Бизнес Центр имеет 14 этажей. Общая пл. здания 14733 м2, кол-во машиномест 119. Получен Град. план, также получены тех. условия на коммуникации. тел. для просмотра объекта +79215619162 Александр. EMLS ID 660570
ЦианID <http://spb.cian.ru/sale/suburban/147048020/>





Участок ИЖС Парнас 18 сот
Участок ИЖС в строящемся коттеджном поселке. Индивидуальная собственность.

119 000 000 руб.

Агентство: **Сергей**
на Avto с июля 2011

[Посмотреть профиль](#) [Написать сообщение](#)

Не соглашайтесь на предоплату!
если не уверены в надежности продавца. Поддельно!

Город: Санкт-Петербург
Метро: 18 Московский вокзал 1.1 км 14 Энергетика 1.3 км 20 Нарвская 2 км
Адрес: Старообрядческая ул. 228

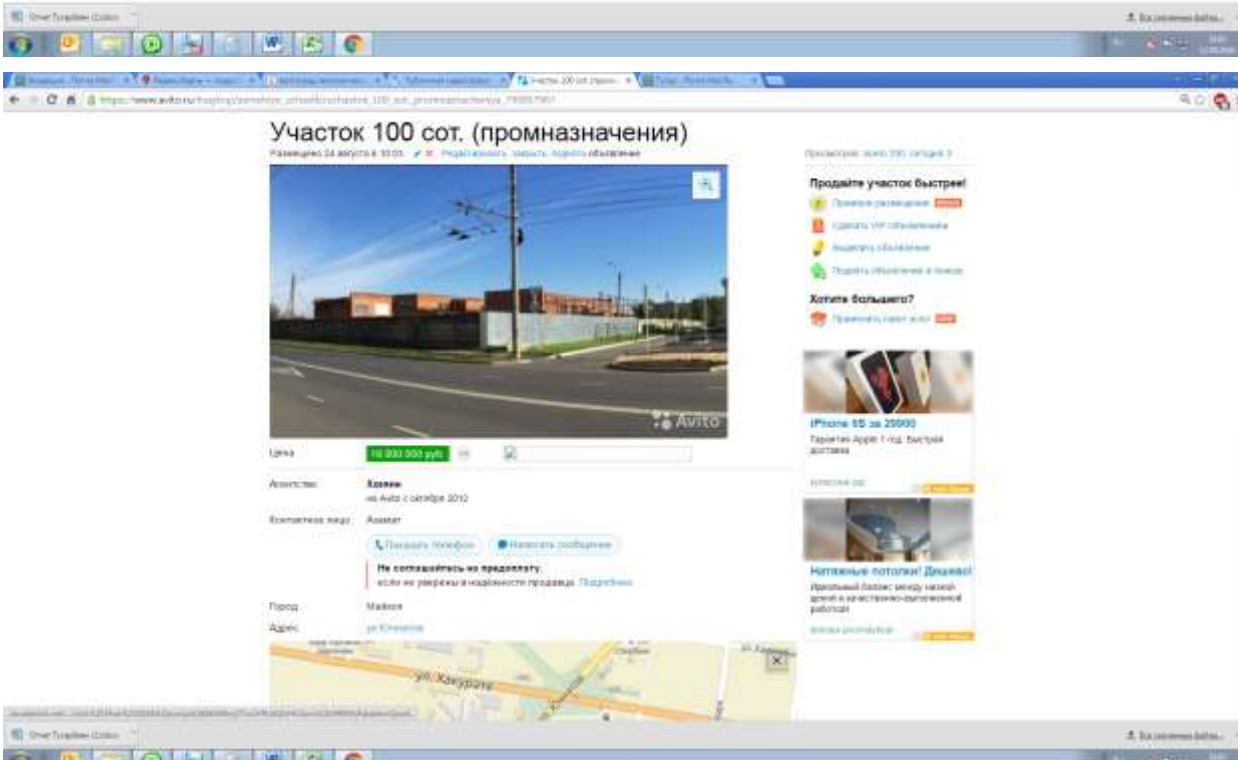
Продать участок 18 сот. земли в коттеджном поселке в метро парнас
Есть объект поделением

Продается земельный участок. Возможно строительство как коммерческой, так и жилой недвижимости (зона Т302 высота до 80 метров). От МКАД 600 метров. 800 метров до метро Московский вокзал. 1.3 км до м. Нарвская. Строится метро в 300 метров. Ровный участок. Есть предпринятые приготовления градостроительный план.


Номер объявления: 344248888

[Написать продавцу](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления



Участок 100 сот. (промназначения)
Размещено 24 августа в 10:03. Индивидуальная земля. Малая площадь.



19 000 000 руб.

Агентство: **Евгений**
на Avto с октября 2010

Комплексная услуга: Ассистент

[Посмотреть профиль](#) [Написать сообщение](#)

Не соглашайтесь на предоплату!
если не уверены в надежности продавца. Поддельно!


Город: Малая
Адрес: ул. Елизаветы

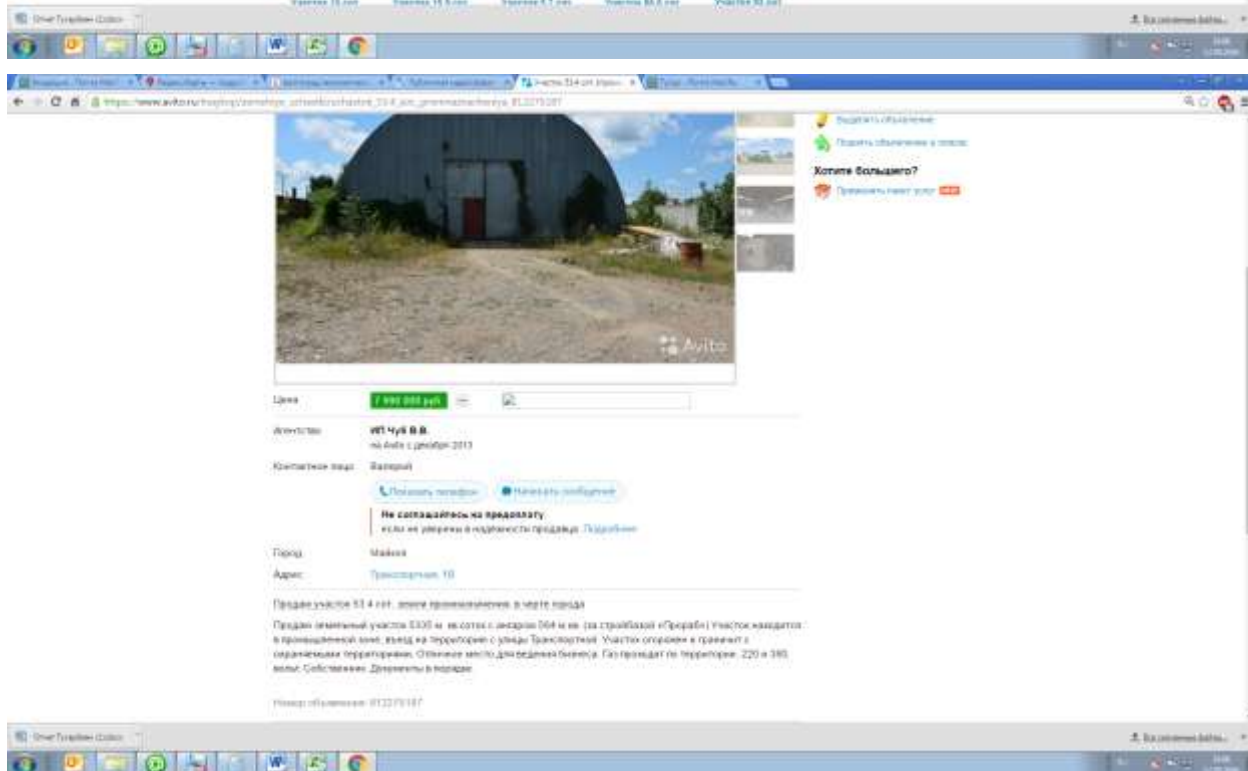
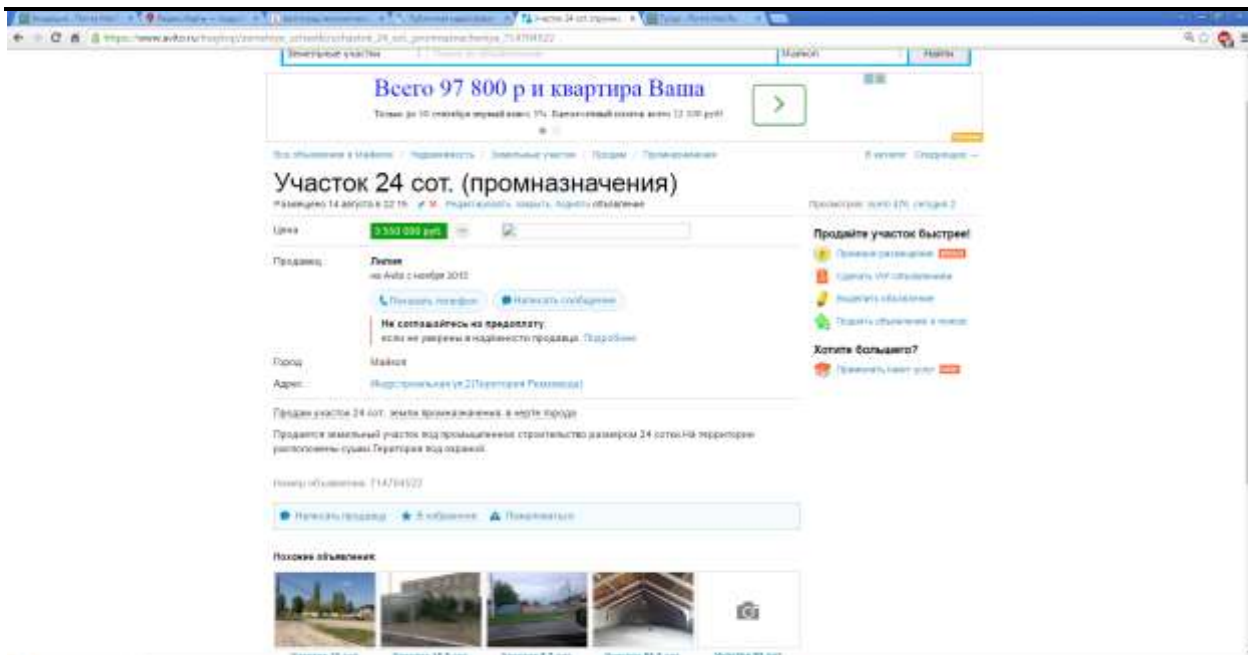
Продайте участок быстрее!
Помощь в реализации
Создать VIP объявление
Выставить объявление
Позвать покупателя в онлайн

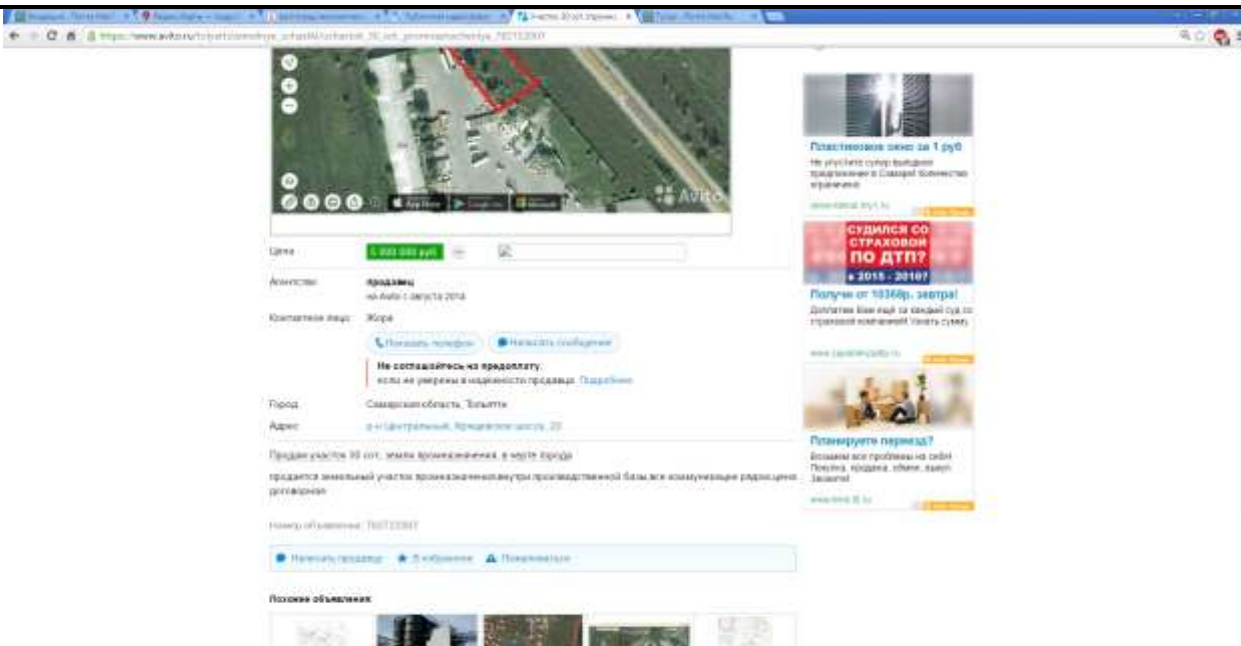
Хотите больше?
Привлекать клиентов

Ипотека от 25000
Параметры: Аренда 1 год. Быстрая доставка

Ипотечные потолки! Дешевое!
Удобный баланс между низкой ценой и качественно выполненной работой







Адрес: **Смоленская область, Тельятинский район, с/пос. Тельятинское, д. 20**

Цена: **5 900 000 руб.**

Аннотация: **продажа**
на Авто с августа 2014

Комплексная оценка: **Хорошо**

[Позвонить менеджеру](#) [Написать сообщение](#)

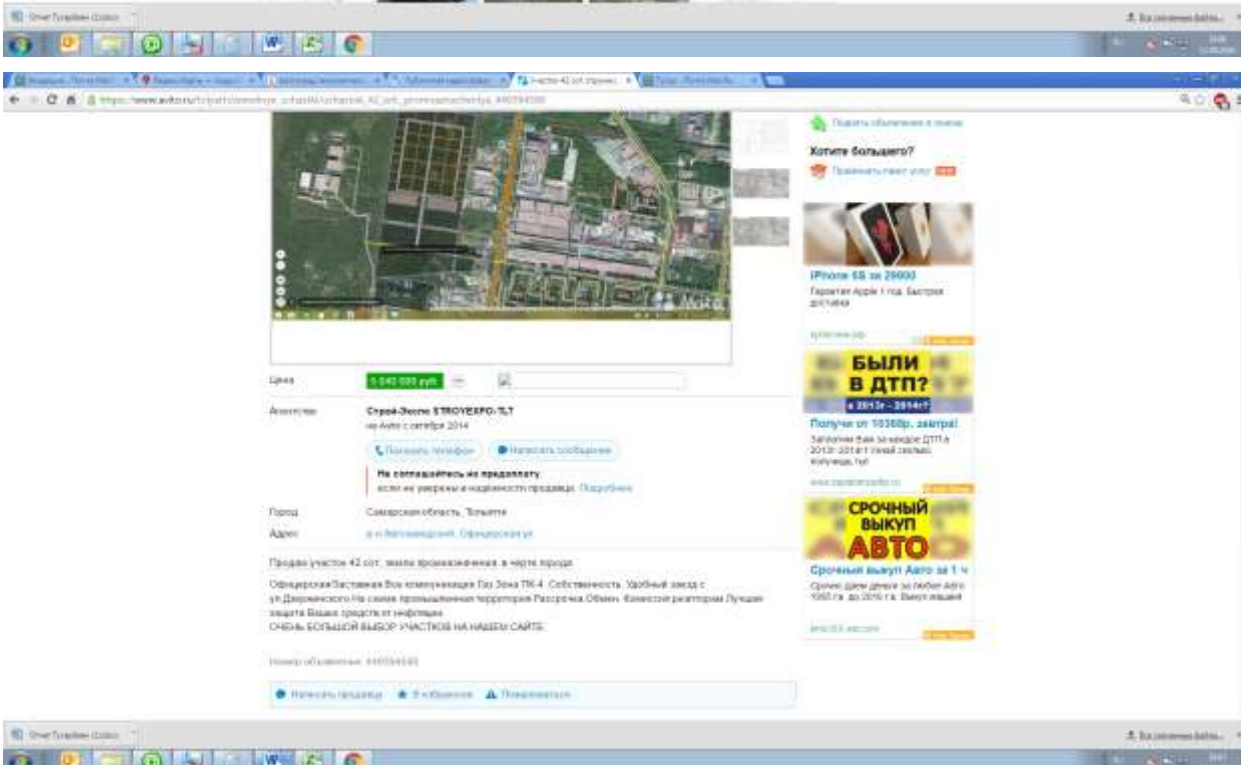
Не соглашайтесь на продажу,
если не уверены в надежности продавца. [Позвоните](#)

Продаю участок 30 сот. земли в границах иплекса, в месте будущей застройки. Земельный участок в границах иплекса производственной базы все коммуникации радиусом 100 метров.

Номер объявления: 707722947

[Начать продажу](#) [В избранное](#) [Пополнить](#)

Посмотреть объявления



Адрес: **Смоленская область, Тельятинский район, с/пос. Тельятинское, д. 20**

Цена: **5 940 000 руб.**

Аннотация: **Срочно-Земля СТРОИТЕЛЬСТВА**
на Авто с августа 2014

Комплексная оценка: **Хорошо**

[Позвонить менеджеру](#) [Написать сообщение](#)

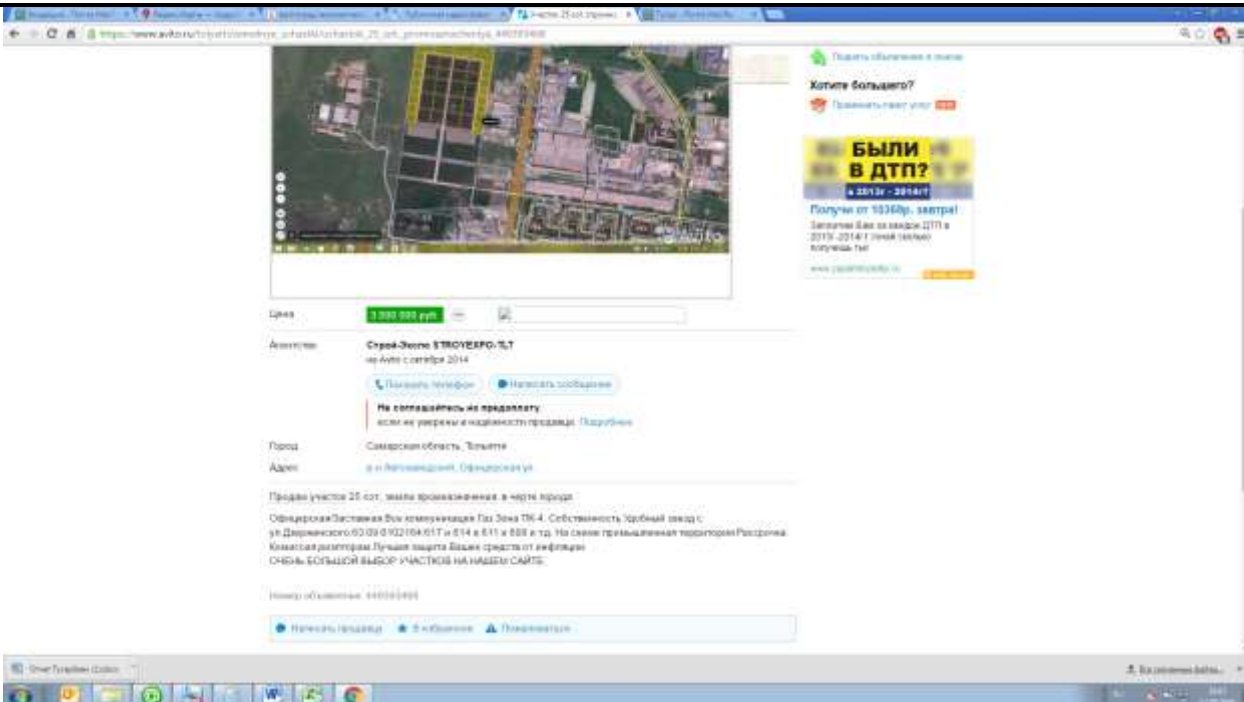
Не соглашайтесь на продажу,
если не уверены в надежности продавца. [Позвоните](#)

Продаю участок 42 сот. земли в границах иплекса, в месте будущей застройки. Земельный участок в границах иплекса производственной базы все коммуникации радиусом 100 метров.

Номер объявления: 840294528

[Начать продажу](#) [В избранное](#) [Пополнить](#)

Посмотреть объявления



Поставь объявление в яндекс

Хотите больше?
Привлекать клиентов

БЫЛИ В ДТП?
в ДТП - Застра!

Получи от 10000р. застра!
Застрахованная сумма в ДТП в 2019-2024гг. (цена застра) получишь 10000р.

Цена **1 999 000 руб.**

Агентство **Строй-Эксперт СТРОЙЕКО-5.17**
на Авто с октября 2014

Позвонить телефону Начать собирать

Не соглашайтесь на сделку!
если не уверены в надежности продавца. Погубите!

Город Самарская область, Тольятти

Адрес в м. Автовокзал, Оренбургская ул.

Продать участок 25 сот. земли в промышленной зоне в черте города
Оренбургская/Заставка. Все коммуникации Газ Зона ТН-4. Собственность "дербный завод" с
ул. Даревского 03 03 0102104 017 и 014 и 001 и 001 и т.д. На своем промышленном территории Разрешена
Комплексная застройка. Лучшее место. Выезд средств от и в/физлиц
ОНБЪ. БОЛЬШОЙ ВЫБОР УЧАСТКОВ НА НАШЕМ САЙТЕ.

Номер объявления 44030492

Начать продажу В избранное Показать фото

Приложение 3. Копии документов строительного-технического и юридического характера


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Адыгея

Дата выдачи: 26.08.2014 г.

Документы-основания:
 Постановление судебного пристава-исполнителя Межрайонного отдела УФССП России по РА от 18.07.2014 г.
 Постановление судебного пристава-исполнителя о передаче нереализованного имущества должника взыскателю от 15.07.2014 г.
 Акт передаче нереализованного имущества должника взыскателю в счет погашения кредита от 18.07.2014 г.


Субъект (субъекты) права:
 Акционерный коммерческий банк "Тусар" ("Закрытое акционерное общество", ИНН 7708000628, ОГРН 1027739482242, КПП 775001001, Дата регистрации: 10.04.2001 г., наименование органа регистрации: Межрайонная ИМНС России №39 по г. Москве. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, ул. Сивашская, дом №7.

Вид права: собственность

Объект права:
 земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения садоводство. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - из земель сельскохозяйственного назначения садоводство. Площадь: 826 кв.м.
 Адрес (местоположение):
 Российская Федерация, Республика Адыгея, Майкопский р-н., с/т "Ягодка", ул.Апшеронское шоссе, 199

Кадастровый (или условный) номер:
 01:04:5509001:0212

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.08.2014 г. сделана запись регистрации № 01-01-03/106/2014-162

Регистратор:  / Слосарева Т. Н. /

01-АА 614418




ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 14.12.2015

№ 90-13109626

На основании запроса №90-13109626 от 14.12.2015, поступившего на рассмотрение 14.12.2015, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	(или номер 22:63:030410:4505
наименование объекта:	Нежилое помещение (Н7) офиса с входным узлом на 1-ом этаже жилого дома литер А
назначение объекта:	Помещение; Нежилое
площадь объекта:	63.8 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	1
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Алтайский край, город Барнаул, Балтийская улица, д. 44
состав:	

2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (акционерное общество) ИНН:7708000628 ОГРН:1027739482242 КПП:774401001
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 22-22-01/056/2007-972 20.06.2007
4. Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	
6. Правоприращения:	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	
8. Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 14.12.2015

№ 90-13110592

На основании запроса №90-13110592 от 14.12.2015, поступившего на рассмотрение 14.12.2015, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	22:63:050312:164	
наименование объекта:	Земельный участок	
назначение объекта:	Земли населенных пунктов	
площадь объекта:	2599 Квадратный метр	
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	Россия, Алтайский кр., г. Барнаул, ул. Интернациональная, д. 130	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (акционерное общество) ИНН:7708000628 ОГРН:1027739482242 КПП:774401001

3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 22-22/001-22/001/027/2015-9862/2 12.08.2015																		
4. Ограничение (обременение) права:	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="387 600 488 674">4.1.1.</td> <td data-bbox="488 600 719 674">вид:</td> <td data-bbox="719 600 1307 674">в силу договора</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="488 674 719 775">дата государственной регистрации:</td> <td data-bbox="719 674 1307 775">24.12.2014</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="488 775 719 900">номер государственной регистрации:</td> <td data-bbox="719 775 1307 900">22-22-01/127/2013-704</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="488 900 719 1059">срок, на который установлено ограничение (обременение) права:</td> <td data-bbox="719 900 1307 1059">до 21.07.2016 г. включительно.</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="488 1059 719 1218">лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:</td> <td data-bbox="719 1059 1307 1218">Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (акционерное общество) ИНН:7708000628 ОГРН:1027739482242 КПП:774401001</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="488 1218 719 1767">основание государственной регистрации:</td> <td data-bbox="719 1218 1307 1767">Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 02.08.2012 г. б/н от 2012-08-02 ; Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) №005-1и/13 от 23.07.2013 года от 26.11.2013 г. б/н от 2013-11-26 ; Договор купли-продажи от 11.11.2014 г. б/н от 2014-11-11 ; Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) №005-1и/13 от 23.07.2013 года от 28.10.2013 г. б/н от 2013-10-28 ; Договор ипотеки (залога недвижимости) №005-1и/13 от 23.07.2013 г. 005-1и/13 от 2013-07-23 ; Договор купли-продажи от 31.07.2012 г. б/н от 2012-07-31 ; Договор купли-продажи от 31.07.2012 г. б/н от 2012-07-31 ; Договор купли-продажи от 31.07.2012 г. б/н от 2012-07-31 ; Дополнительное соглашение к Договору ипотеки (залога недвижимости) №005-1и/13 от 23.07.2013г. от</td> </tr> </table>	4.1.1.	вид:	в силу договора		дата государственной регистрации:	24.12.2014		номер государственной регистрации:	22-22-01/127/2013-704		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	до 21.07.2016 г. включительно.		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (акционерное общество) ИНН:7708000628 ОГРН:1027739482242 КПП:774401001		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 02.08.2012 г. б/н от 2012-08-02 ; Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) №005-1и/13 от 23.07.2013 года от 26.11.2013 г. б/н от 2013-11-26 ; Договор купли-продажи от 11.11.2014 г. б/н от 2014-11-11 ; Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) №005-1и/13 от 23.07.2013 года от 28.10.2013 г. б/н от 2013-10-28 ; Договор ипотеки (залога недвижимости) №005-1и/13 от 23.07.2013 г. 005-1и/13 от 2013-07-23 ; Договор купли-продажи от 31.07.2012 г. б/н от 2012-07-31 ; Договор купли-продажи от 31.07.2012 г. б/н от 2012-07-31 ; Договор купли-продажи от 31.07.2012 г. б/н от 2012-07-31 ; Дополнительное соглашение к Договору ипотеки (залога недвижимости) №005-1и/13 от 23.07.2013г. от
4.1.1.	вид:	в силу договора																	
	дата государственной регистрации:	24.12.2014																	
	номер государственной регистрации:	22-22-01/127/2013-704																	
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	до 21.07.2016 г. включительно.																	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (акционерное общество) ИНН:7708000628 ОГРН:1027739482242 КПП:774401001																	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 02.08.2012 г. б/н от 2012-08-02 ; Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) №005-1и/13 от 23.07.2013 года от 26.11.2013 г. б/н от 2013-11-26 ; Договор купли-продажи от 11.11.2014 г. б/н от 2014-11-11 ; Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) №005-1и/13 от 23.07.2013 года от 28.10.2013 г. б/н от 2013-10-28 ; Договор ипотеки (залога недвижимости) №005-1и/13 от 23.07.2013 г. 005-1и/13 от 2013-07-23 ; Договор купли-продажи от 31.07.2012 г. б/н от 2012-07-31 ; Договор купли-продажи от 31.07.2012 г. б/н от 2012-07-31 ; Договор купли-продажи от 31.07.2012 г. б/н от 2012-07-31 ; Дополнительное соглашение к Договору ипотеки (залога недвижимости) №005-1и/13 от 23.07.2013г. от																	

		23.01.2015 г. б/н от 2015-01-23 ; Договор купли-продажи от 31.07.2012 г. б/н от 2012-07-31
4.1.2.	вид:	в силу договора
	дата государственной регистрации:	24.12.2014
	номер государственной регистрации:	22-22-01/220/2013-318
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	до 28 апреля 2016 года.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (акционерное общество) ИНН:7708000628 ОГРН:1027739482242 КПП:774401001
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 31.07.2012 г. б/н от 2012-07-31 ; Договор ипотеки (залога недвижимости) №007-1и/13 от 28.10.2013 г. 007-1и/13 от 2013-10-28 ; Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 02.08.2012 г. б/н от 2012-08-02 ; Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) №007-1и/13 от 28.10.2013 года. от 28.04.2015 г. б/н от 2015-04-28 ; Договор купли-продажи от 31.07.2012 г. б/н от 2012-07-31 ; Договор купли-продажи от 31.07.2012 г. б/н от 2012-07-31 ; Договор купли-продажи от 31.07.2012 г. б/н от 2012-07-31 ; Дополнительное соглашение к Договору ипотеки (залога недвижимости) №007-1и/13 от 28.10.2013г. от 23.01.2015 г. б/н от 2015-01-23 ; Договор купли-продажи от 11.11.2014 г. б/н от 2014-11-11
4.1.3.	вид:	в силу договора

	дата государственной регистрации:	24.12.2014
	номер государственной регистрации:	22-22-01/220/2013-317
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 28.04.2015 г. включительно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (акционерное общество) ИНН:7708000628 ОГРН:1027739482242 КПП:774401001
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 02.08.2012 г. б/н от 2012-08-02 ; Договор купли-продажи от 31.07.2012 г. б/н от 2012-07-31 ; Договор купли-продажи от 31.07.2012 г. б/н от 2012-07-31 ; Договор купли-продажи от 31.07.2012 г. б/н от 2012-07-31 ; Договор купли-продажи от 31.07.2012 г. б/н от 2012-07-31 ; Договор купли-продажи от 11.11.2014 г. б/н от 2014-11-11 ; Договор ипотеки (залога недвижимости) №007-2и/13 от 28.10.2013 г. 007-2и/13 от 2013-10-28
4.1.4.	вид:	в силу договора
	дата государственной регистрации:	24.12.2014
	номер государственной регистрации:	22-22-01/127/2013-704
	срок, на который установлено ограничение	до 23.01.2015г. включительно

	(обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (акционерное общество) ИНН:7708000628 ОГРН:1027739482242 КПП:774401001
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 11.09.2013 г. б/н от 2013-09-11 ; Договор купли-продажи от 11.11.2014 г. б/н от 2014-11-11 ; Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) №005-2и/13 от 23.10.2013 года от 26.11.2013 г. б/н от 2013-11-26 ; Договор ипотеки (залога недвижимости) №005-2и/13 от 28.10.2013 г. 005-2и/13 от 2013-10-28 ; Договор купли-продажи от 31.07.2012 г. б/н от 2012-07-31 ; Договор купли-продажи от 31.07.2012 г. б/н от 2012-07-31 ; Договор купли-продажи от 31.07.2012 г. б/н от 2012-07-31 ; Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 02.08.2012 г. б/н от 2012-08-02 ; Договор купли-продажи от 31.07.2012 г. б/н от 2012-07-31 ; Договор ипотеки (залога недвижимости) №005-1и/13 от 23.07.2013 г. 005-1и/13 от 2013-07-23
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.2.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Не зарегистрировано
4.	Ограничение (обременение) права:	
	4.2.1. вид:	договор долевого участия в строительстве
	дата государственной регистрации:	16.01.2015
	номер государственной	22-22/001-01/219/2014-716

	регистрации:	
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Дарья Леонидовна Сутормина
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №7/14 от 26.12.2014 г. 7/14 от 2014-12-26
4.2.2.	вид:	договор долевого участия в строительстве
	дата государственной регистрации:	21.01.2015
	номер государственной регистрации:	22-22/001-22/001/002/2015-2947
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Римма Григорьевна Трофимова
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №5/14 от 15.01.2015 г. 5/14 от 2015-01-15
4.2.3.	вид:	договор долевого участия в строительстве
	дата государственной регистрации:	22.01.2015

	номер государственной регистрации:	22-22/001-22/001/002/2015-2966
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	Срок не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Римма Григорьевна Трофимова
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №6/14 от 15.01.2015 г. 6/14 от 2015-01-15
4.2.4.	вид:	договор долевого участия в строительстве
	дата государственной регистрации:	23.01.2015
	номер государственной регистрации:	22-22/001-22/001/002/2015-3012
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Дмитрий Петрович Лукьянюк
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №4/14 от 15.01.2015 г. 4/14 от 2015-01-15
4.2.5.	вид:	договор долевого участия в строительстве

	дата государственной регистрации:	26.01.2015
	номер государственной регистрации:	22-22/001-22/001/002/2015-3004
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Дмитрий Петрович Лукьянюк
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №2/14 от 15.01.2015 г. 2/14 от 2015-01-15
4.2.6.	вид:	договор долевого участия в строительстве
	дата государственной регистрации:	27.01.2015
	номер государственной регистрации:	22-22/001-22/001/002/2015-4551
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Роман Сергеевич Тананушко
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №1/15-32 от 23.01.2015 г. 1/15-32 от 2015-01-23

4.2.7.	вид:	договор долевого участия в строительстве
	дата государственной регистрации:	27.01.2015
	номер государственной регистрации:	22-22/001-22/001/002/2015-4570
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Наталья Владимировна Тананушко
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №8/15-22 от 23.01.2015 г. 8/15-22 от 2015-01-23
4.2.8.	вид:	договор долевого участия в строительстве
	дата государственной регистрации:	28.01.2015
	номер государственной регистрации:	22-22/001-22/001/002/2015-4561
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Сергей Михайлович Тананушко
	основание	Договор уступки права требования от 12.03.2015 г. б/н от

	государственной регистрации:	2015-03-12 ; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №2/15-29 от 23.01.2015 г. 2/15-29 от 2015-01-23
4.2.9.	вид:	договор долевого участия в строительстве
	дата государственной регистрации:	28.01.2015
	номер государственной регистрации:	22-22/001-22/001/002/2015-3008
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Дмитрий Петрович Лукьянюк
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №3/14 от 15.01.2015 г. 3/14 от 2015-01-15
4.2.10.	вид:	договор долевого участия в строительстве
	дата государственной регистрации:	28.01.2015
	номер государственной регистрации:	22-22/001-22/001/002/2015-4567
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Оксана Викторовна Грицай

	которого установлено ограничение (обременение) права:	
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №3/15-50 от 23.01.2015 г. 3/15-50 от 2015-01-23
4.2.11.	вид:	договор долевого участия в строительстве
	дата государственной регистрации:	10.02.2015
	номер государственной регистрации:	22-22/001-22/001/002/2015-9105
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Олег Васильевич Бабинский
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (с приложением) №9/15-17 от 26.01.2015 г. 9/15-17 от 2015-01-26
4.2.12.	вид:	договор долевого участия в строительстве
	дата государственной регистрации:	11.02.2015
	номер государственной регистрации:	22-22/001-22/001/002/2015-5143
	срок, на который установлено ограничение	

	(обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Дмитрий Павлович Черепанов
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №5/15-37 от 26.01.2015 г. 5/15-37 от 2015-01-26
4.2.13.	вид:	договор долевого участия в строительстве
	дата государственной регистрации:	11.02.2015
	номер государственной регистрации:	22-22/001-22/001/002/2015-5148
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Дмитрий Павлович Черепанов
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №6/15-43 от 26.01.2015 г. 6/15-43 от 2015-01-26
4.2.14.	вид:	договор долевого участия в строительстве
	дата государственной регистрации:	13.02.2015
	номер государственной регистрации:	22-22/001-22/001/002/2015-5149

	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Дмитрий Павлович Черепанов
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №4/15-36 от 26.01.2015 г. 4/15-36 от 2015-01-26
4.2.15.	вид:	договор долевого участия в строительстве
	дата государственной регистрации:	13.02.2015
	номер государственной регистрации:	22-22/001-22/001/002/2015-5152
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Дмитрий Павлович Черепанов
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №7/15-54 от 26.01.2015 г. 7/15-54 от 2015-01-26
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	
6.	Правопритязания:	

7. Заявленные в судебном порядке права требования:	
8. Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

Управление Федеральной регистрационной службы по Алтайскому краю

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

20 июня 2007 г. г.Барнаул

Основание:
Акт о приемке в эксплуатацию нежилого помещения от 10.05.2007 утвержден Постановлением администрации Индустриального района г.Барнаула от 31.05.2007 №1515

Правообладатель:
Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (закрытое акционерное общество)
ИНН: 7708000628, КПП: 774401001, ОГРН: 1027739482242, зарегистрировано Государственным учреждением Московской регистрационной палаты 14.03.1994., адрес (место нахождения) исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, Сивашская, д. 7

Вид права:
право собственности

Объект права:
Нежилое помещение (Н7) офиса с входным узлом на 1-ом этаже жилого дома литер А площадь: общая - 63,8 кв.м

Адрес:
Алтайский край, город Барнаул, Балтийская улица, д. 44

Номер объекта: 22:63:030410:0004:01:401:001:004480120:0100:10001
(кадастровый)

Ограничения (обременения) права:
не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
20 июня 2007 г. сделана запись регистрации № 22-22-01/056/2007-972

Государственный регистратор: Стаценко Е.Н.


(подпись)



22 А В 145210

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 Алтайскому краю

Дата выдачи: 12.08.2015 г.

Документы-основания:
Соглашение об отступном №1 от 04.08.2015 г.

Субъект (субъекты) права:
Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (акционерное общество). ИНН 7708000628.
ОГРН 1027739482242.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:
22:63:050312:164

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду; многоэтажные наземные, подземные, полуподземные, встроенные в объекты другого назначения гаражи-стоянки для хранения легкового автотранспорта вместимостью не более 300 машино-мест. Площадь: 2599 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Алтайский кр., г. Барнаул, ул. Интернациональная, д. 130

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.08.2015 г. сделана запись регистрации № 22-22/001-22/001/027/2015-9862/2

Государственный регистратор:  / Яблонская Е. И. /

22-22/001-22/001/027/2015-9862/2

АЛТАЙСКИЙ КРАЙ

22 АД 708501  22

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 14.12.2015

№ 90-13110457

На основании запроса №90-13110457 от 14.12.2015, поступившего на рассмотрение 14.12.2015, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:34:080088:1502
наименование объекта:	Встроенное нежилое помещение
назначение объекта:	Помещение; Нежилое
площадь объекта:	276.5 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	1,2
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, пр. им. В.И. Ленина, 57
состав:	

2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (Закрытое акционерное общество) ИНН:7708000628 ОГРН:1027739482242 КПП:775001001
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 34-34-01/271/2010-454 26.01.2011
4. Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	
6. Правопритязания:	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	
8. Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

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 Волгоградской области

Дата выдачи: 26.01.2011 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.12.2010 г.

Субъект (субъекты) права:
Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (Закрытое акционерное общество). ИНН 7708000628. ОГРН 1027739482242. КПП 775001001. Дата регистрации: 14.03.1994 г., наименование органа регистрации: Государственное учреждение Московская регистрационная палата. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, ул. Сивашская, дом 7.

Вид права: собственность

Объект права:
Встроенное нежилое помещение, назначение: административное. Площадь: общая 276.5 кв.м. Этаж: 1,2.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, пр. им. В.И. Ленина, 57

Кадастровый (или условный) номер:
34:34:04 00 00:0000:401:000037:0201

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.01.2011 г. сделана запись регистрации № 34-34-01/271/2010-454

Регистратор: / Костенко М. С. /

ВОЛГОГРАДСКАЯ
ОБЛАСТЬ

34AA 211498

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 14.12.2015

№ 90-13110289

На основании запроса №90-13110289 от 14.12.2015, поступившего на рассмотрение 14.12.2015, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	(или номер 23:43:0202032:578
наименование объекта:	нежилое помещение №2, здания литер А, общая площадь 103,8 кв. м.
назначение объекта:	Помещение; Нежилое
площадь объекта:	113 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Краснодар, Западный округ, ул. им.Космонавта Гагарина, д. 248
состав:	

2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (закрытое акционерное общество) ИНН:7708000628 ОГРН:1027739482242 КПП:775001001
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 23-01/00-207/2003-498 18.11.2003
4. Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	
6. Правопритязания:	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	
8. Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Краснодарского края

СВИДЕТЕЛЬСТВО**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 18.11.2003 г.

Документы –
основания

Договор мены от 11.11.2003 г.

Субъект
(субъекты)
права

Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (закрытое акционерное общество), ИНН 7708000628,
дата регистрации: 14.03.1994 г.
Свидетельство о регистрации серия 77 №004882808, выдано
Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г.Москве
30.10.2003г.
юридический адрес: г.Москва, Сивашская, д. 7
адрес местоположения: г.Москва, Сивашская, д. 7

Вид права

собственность

Объект права

нежилые помещения 1-го этажа №№2,2/1,2/2,3,3/1,12,13,26,27
здания лит.А,
назначение: нежилое,
площадь: общая - 113 кв.м,
адрес: г.Краснодар, Западный округ, ул. им.Космонавта Гагарина,
248
Номер на плане: 2

Кадастровый
(условный)
номер объекта

23:00/01:01:2411:248:48

Ограничения
(обременения)
права

не зарегистрировано


О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и
сделок с ним 18.11.2003 г. произведена запись регистрации
№23-01/00-207/2003-498

Регистратор

З.Р. Лагнова



Серия 23-АБ № 274690


 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 Краснодарскому краю

Дата выдачи: 07.08.2014 г.

Документы-основания:
 Акт передачи нереализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 19.06.2014 г.


Субъект (субъекты) права:
 Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (закрытое акционерное общество). ИНН 7708000628. ОГРН 1027739482242. КПП 775001001. Дата регистрации: 30.10.2002 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, ул. Верхняя Радищевская, дом №17/2, строение 2.


Вид права: собственность

Объект права:
 Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - Для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 3930 кв.м.
 Адрес (местоположение):
 Российская Федерация, Краснодарский край, Калининский район, ст.Гривенская, ул. Широкая, д. 88

Кадастровый (или условный) номер:
 23:10:0106004:286

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.08.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-23/2008/2014-527

Государственный регистратор:  /Петренко И. И. /

23-АН 038050 

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 14.12.2015

№ 90-13110636

На основании запроса №90-13110636 от 14.12.2015, поступившего на рассмотрение 14.12.2015, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:10:0106004:286
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли населенных пунктов
площадь объекта:	3930 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский край, Калининский район, ст.Гривенская, ул. Широкая, д. 88
состав:	

2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (закрытое акционерное общество) ИНН:7708000628 ОГРН:1027739482242 КПП:775001001
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 23-23-23/2008/2014-527 07.08.2014
4. Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	
6. Правопритязания:	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	
8. Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 04.12.2015

№ 90-12819999

На основании запроса №90-12819999 от 04.12.2015, поступившего на рассмотрение 04.12.2015, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	90:25:010113:168
наименование объекта:	Квартира
назначение объекта:	Помещение; Жилое; Квартира
площадь объекта:	98.2 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Россия, Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, дом 9а, кв. 23
состав:	

2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (закрытое акционерное общество) ИНН:7708000628 ОГРН:1027739482242 КПП:775001001
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 90-90/016-90/021/945/2015-3238/2 25.03.2015
4. Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	
6. Правопритязания:	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	
8. Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность, уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 14.12.2015

№ 90-13110696

На основании запроса №90-13110696 от 14.12.2015, поступившего на рассмотрение 14.12.2015, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	01:08:0508038:0015
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли населенных пунктов
площадь объекта:	3159 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Республика Адыгея, г.Майкоп, ул.Гагарина, 34
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (акционерное общество) ИНН:7708000628

		ОГРН:1027739482242 КПП:775001001
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность 01-01/002-01/002/101/2015-2395/5 17.06.2015
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:		аренда
дата государственной регистрации:		02.09.2015
номер государственной регистрации:		01-01/002-01/002/101/2015-3570/3
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		60 месяцев
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Игорь Геннадьевич Стригин
основание государственной регистрации:		Договор аренды (субаренды) от 01.09.2015 г. б/н от 2015-09-01
5. Договоры участия в долевом строительстве:		
6. Правопритязания:		
7. Заявленные в судебном порядке права требования:		
8. Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность, уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 14.12.2015

№ 90-13110360

На основании запроса №90-13110360 от 14.12.2015, поступившего на рассмотрение 14.12.2015, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	01:08:0508038:104
наименование объекта:	Здание табачного цеха
назначение объекта:	Здание (строение), часть здания; Нежилое
площадь объекта:	5278.6 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	79:401:001:000640810:0003, 1
этажность (этаж):	3
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Республика Адыгея, г.Майкоп, ул.Гагарина/ул.Первомайская, д.34/д.179
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (акционерное общество) ИНН:7708000628

		ОГРН:1027739482242 КПП:775001001
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность 01-01/002-01/002/101/2015-2394/3 17.06.2015
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:		аренда
дата государственной регистрации:		02.09.2015
номер государственной регистрации:		01-01/002-01/002/101/2015-3570/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		60 месяцев
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Игорь Геннадьевич Стригин
основание государственной регистрации:		Договор аренды (субаренды) от 01.09.2015 г. б/н от 2015-09-01
5. Договоры участия в долевом строительстве:		
6. Правопритязания:		
7. Заявленные в судебном порядке права требования:		
8. Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность, уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Адыгея

Дата выдачи: 17.06.2015 г.

Документы-основания:
Соглашение об отступном №01/15 от 11.06.2015 г.

Субъект (субъекты) права:
Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (акционерное общество). ИНН 7708000628.
ОГРН 1027739482242.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:
01:08:0508038:0015

Объект права:
Земельный участок под производственными помещениями. Категория земель: земли поселений - под производственными помещениями. Площадь: 3159 кв.м.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина, 34

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.06.2015 г. сделана запись регистрации № 01-01/002-01/002/101/2015-2395/5

Регистратор:  / Шартан С. П. /

РЕСПУБЛИКА
АДЫГЕЯ

01-01/002-01/002/101/2015-2395/5

01-АА: 687290 


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Адыгея

Дата выдачи: 17.06.2015 г.

Документы-основания:
Соглашение об отступном №01/15 от 11.06.2015 г.

Субъект (субъекты) права:
Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (акционерное общество). ИНН 7708000628.
ОГРН 1027739482242.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:
01:08:0508038:104

Объект права:
Здание табачного цеха. Площадь: общая 5278.6 кв.м. Этажность: 3.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Гагарина/ул. Первомайская,
д.34/д.179

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
17.06.2015 г. сделана запись регистрации № 01-01/002-01/002/101/2015-2394/3

Регистратор:  / Шарган С. П. /

РЕСПУБЛИКА АДЫГЕЯ
01-01/002-01/002/101/2015-2394/3

01-АА 687289 


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: “ “ 19 МАР 2008 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи от “30” января 2008 г. с Обществом с ограниченной ответственностью “Амакс”

Субъект (субъекты) права: Акционерный коммерческий банк “ТУСАР” (Закрытое акционерное общество)
ИНН/КПП: 7708000628/775001001
Место нахождения: 117638, г. МОСКВА, ул. СИВАШСКАЯ, д.7
Зарегистрировано: 14.03.1994г., г. МОСКВА,
Свидетельство № 030.824
ОГРН: 1027739482242

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, просп. КОМСОМОЛЬСКИЙ, д.14/1, корп.1
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 64,7 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 2-2529243

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним “ 19 МАР 2008 года
сделана запись в регистрации № 77-77-11/060/2008-403

Регистратор  **Васильченко С.Г.**

77АЖ 422534 

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Серия Б  004899 *

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
Комитет по управлению имуществом Москвы
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ВНЕСЕНИИ В РЕЕСТР СОБСТВЕННОСТИ
НА ТЕРРИТОРИИ г. МОСКВЫ

Субъект права: **АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ТУСАР"**
(АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ЗАКРЫТОГО ТИПА)
(**"ТУСАРБАНК"**)

Реестровый номер субъекта: 11-10170
Код ОКПО: 29292070

Объект права: часть здания по адресу: МОСКВА,
ул. СИВАШСКАЯ, д. 7
площадью: 266.10 кв.м.
Реестровый номер объекта: 27317

Принадлежит на праве: **собственность**
Форма собственности: **частная**
Дата регистрации: " 05 " **Декабря 1997 г.**

Председатель 
М.П. 

Данное свидетельство подтверждает факт государственной регистрации
права и наличие соответствующей записи в Реестре собственности

© Опцион 1997.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 14.12.2015

№ 90-13109419

На основании запроса №90-13109419 от 14.12.2015, поступившего на рассмотрение 14.12.2015, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0005016:3358
наименование объекта:	помещение № IX
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	64.7 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	1
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	г.МОСКВА, КОМСОМОЛЬСКИЙ ПРОСП., дом 14/1, кор.1
состав:	

2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ТУСАР" ИНН:7708000628 ОГРН:1027739482242 КПП:775001001
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 77-77-11/060/2008-403 19.03.2008
4. Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	
6. Правопритязания:	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	
8. Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 14.12.2015

№ 90-13110725

На основании запроса №90-13110725 от 14.12.2015, поступившего на рассмотрение 14.12.2015, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	01:04:5509001:0212
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения
площадь объекта:	826 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Республика Адыгея, Майкопский р-н., с/т "Ягодка", ул.Апшеронское шоссе, 199
состав:	

2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (акционерное общество) ИНН:7708000628 ОГРН:1027739482242 КПП:775001001
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 01-01-03/106/2014-162 26.08.2014
4. Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	
6. Правопритязания:	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	
8. Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Ростовской области

Дата выдачи: 20.06.2005 г.

Документы-основания:

Акт приемки-передачи офисного помещения, расположенного в жилом доме по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Братский, д. № 56 от 30.05.2005 г.
Договор уступки права требования №1 от 30.12.2004 г.

Субъект (субъекты) права:

Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (закрытое акционерное общество)
"ТУСАРБАНК", ИНН 7708000628. Дата регистрации: 14.03.1994 г., место регистрации:
Московская регистрационная палата. Номер регистрационного свидетельства: 030.824.
Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, ул. Сивашская, дом №7.

Вид права: собственность

Объект права:

Нежилое помещение, комнаты на 1 этаже №№ 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, общей площадью 209,8 кв.м. 12-15-этажного дома. Литер А
Адрес (местоположение):
Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский район, пер. Братский, дом №56

Кадастровый (или условный) номер:

61-61-01/206/2005-139

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
20.06.2005 г. сделана запись регистрации № 61-61-01/206/2005-139


Регистратор:

/ Алексеева Ольга Георгиевна /



Серия 61 АБ 147049




 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 Ростовской области

Дата выдачи: 12.09.2014 г.

Документы-основания:
 Акт передачи нереализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 17.07.2014 г.
 Постановление судебного пристава исполнителя Пролетарский районный отдел судебных приставов города Ростова-на-Дону Управления Федеральной службы судебных приставов по Ростовской области о проведении государственной регистрации на взыскателя права собственности на имущество (имущественные права) должника г. Ростов-на-Дону, ул. 1-я Майская, 11 от 17.07.2014 г.
 Постановление судебного пристава исполнителя Пролетарский районный отдел судебных приставов города Ростова-на-Дону Управления Федеральной службы судебных приставов по Ростовской области о передаче нереализованного имущества должника взыскателю г. Ростов-на-Дону, ул. 1-я Майская, 11 от 17.07.2014 г.


Субъект (субъекты) права:
 Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (закрытое акционерное общество) "ТУСАРБАНК". ИНН 7708000628. ОГРН 1027739482242. КПП 774401001. Дата регистрации: 14.03.1994 г., наименование органа регистрации: Московская регистрационная палата. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, ул. Сивашская, дом №7.

Вид права: собственность

Объект права:
 Квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 96.9 кв.м. Этаж: 4.
 Адрес (местоположение):
 Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина, 15/10, кв. 17

Кадастровый (или условный) номер:
 61:44:0032002:146

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.09.2014 г. сделана запись регистрации № 61-61-01/500/2014-658

Государственный регистратор:  /Мирошникова Л. А. /

61-АИ 659202

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 14.12.2015

№ 90-13110180

На основании запроса №90-13110180 от 14.12.2015, поступившего на рассмотрение 14.12.2015, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	(или номер 61:44:0050518:174
наименование объекта:	Нежилое помещение, комнаты на 1 этаже №№ 32, 33, 34, 35, 36, 37,38, 39, общей площадью 209,8 кв.м. 12-15-этажного дома. Литер А
назначение объекта:	Помещение; Нежилое
площадь объекта:	209.8 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	223/19, А
этажность (этаж):	1
номера на поэтажном плане:	комнаты на 1 этаже №№ 32, 33, 34, 35, 36, 37,38, 3
адрес (местоположение) объекта:	Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский район, пер. Братский, дом №56
состав:	

2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (акционерное общество) "ТУСАРБАНК" ИНН:7708000628 ОГРН:1027739482242 КПП:774401001
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 61-61-01/206/2005-139 20.06.2005
4. Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	
6. Правопризнания:	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	
8. Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 14.12.2015

№ 90-13110217

На основании запроса №90-13110217 от 14.12.2015, поступившего на рассмотрение 14.12.2015, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	61:44:0032002:146
наименование объекта:	Квартира
назначение объекта:	Помещение; Жилое; Квартира
площадь объекта:	96.9 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	562/14
этажность (этаж):	4
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Пролетарский р-н, ул. Черевичкина, 15/10, кв. 17
состав:	

2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (акционерное общество) "ТУСАРБАНК" ИНН:7708000628 ОГРН:1027739482242 КПП:774401001
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 61-61-01/500/2014-658 12.09.2014
4. Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	
6. Правопритязания:	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	
8. Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 15.01.2016

№ 90-13901956

На основании запроса №90-13901956 от 15.01.2016, поступившего на рассмотрение 15.01.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:09:0302051:4619
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли населенных пунктов
площадь объекта:	5468 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Самарская область, г.Тольятти, Центральный район
состав:	

2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (закрытое акционерное общество) ИНН:7708000628 ОГРН:1027739482242 КПП:775001001
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 63-63-09/651/2014-861 09.04.2014
4. Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	
6. Правоприращения:	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	
8. Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 14.12.2015

№ 90-13110507

На основании запроса №90-13110507 от 14.12.2015, поступившего на рассмотрение 14.12.2015, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	78:07:0003156:4
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли населенных пунктов
площадь объекта:	2773 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	город Санкт-Петербург, ул.Красного Курсанта, д.25, лит.Н
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (закрытое акционерное общество) ИНН:7708000628

		ОГРН:1027739482242 КПП:775001001
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность 78-78-31/009/2010-170 03.06.2010
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:		Прочие ограничения (обременения)
дата государственной регистрации:		03.06.2010
номер государственной регистрации:		78-78-31/009/2010-170
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		публичный
основание государственной регистрации:		Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) 18334 от 2009-12-28
4.1.2. вид:		Прочие ограничения (обременения)
дата государственной регистрации:		03.06.2010
номер государственной регистрации:		78-78-31/009/2010-170
срок, на который установлено		

	ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) 18334 от 2009-12-28
4.1.3.	вид:	Прочие ограничения (обременения)
	дата государственной регистрации:	03.06.2010
	номер государственной регистрации:	78-78-31/009/2010-170
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) 18334 от 2009-12-28
4.1.4.	вид:	Прочие ограничения (обременения)
	дата государственной регистрации:	03.06.2010
	номер государственной регистрации:	78-78-31/009/2010-170

	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) 18334 от 2009-12-28
4.1.5.	вид:	Прочие ограничения (обременения)
	дата государственной регистрации:	03.06.2010
	номер государственной регистрации:	78-78-31/009/2010-170
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) 18334 от 2009-12-28
4.1.6.	вид:	Прочие ограничения (обременения)
	дата государственной регистрации:	03.06.2010

	номер государственной регистрации:	78-78-31/009/2010-170
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) 18334 от 2009-12-28
4.1.7.	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	17.05.2012
	номер государственной регистрации:	78-78-31/014/2012-495
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 10.04.2012 на 3 года
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Керстен Хаус" ИНН:7813529192 ОГРН:1127847136350 КПП:781301001
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества 1 от 2012-04-10 ; Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества №1 от 10.04.2012 1 от 2012-08-27 ; Дополнительное соглашение к договору аренды № 1 от 10.04.2012 2 от 2012-12-03 ; Дополнительное соглашение №4 от 20.11.2013г. к

		Договору аренды недвижимого имущества №1 от 10.04.2012г. 4 от 2013-11-20
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	
6.	Правопритязания:	
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	
8.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 14.12.2015

№ 90-13109507

На основании запроса №90-13109507 от 14.12.2015, поступившего на рассмотрение 14.12.2015, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	78:07:0003156:2041
наименование объекта:	Административно-бытовой корпус
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	4998.1 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	б/н, Н
этажность (этаж):	1-3-4
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	г.Санкт-Петербург, улица Красного Курсанта, д.25, лит.Н
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (закрытое акционерное общество) ИНН:7708000628

		ОГРН:1027739482242 КПП:775001001
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность 78-78-01/0723/2006-172 12.12.2006
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:		Аренда
дата государственной регистрации:		17.05.2012
номер государственной регистрации:		78-78-31/014/2012-495
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		по 31.01.2017
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Керстен Хаус" ИНН:7813529192 ОГРН:1127847136350 КПП:781301001
основание государственной регистрации:		Договор аренды недвижимого имущества 1 от 2012-04-10 ; Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества №1 от 10.04.2012 1 от 2012-08-27 ; Дополнительное соглашение к договору аренды № 1 от 10.04.2012 2 от 2012-12-03 ; Дополнительное соглашение к договору аренды №1 от 10.04.2012 3 от 2013-04-08 ; Дополнительное соглашение №4 от 20.11.2013г. к Договору аренды недвижимого имущества №1 от 10.04.2012г. 4 от 2013-11-20
2. Правообладатель (правообладатели):	2.2.	

3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Не зарегистрировано
4. Ограничение (обременение) права:	
4.2.1. вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	07.08.2012
номер государственной регистрации:	78-78-31/025/2012-310
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	до 01.03.2015г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "МакСкОМ" ИНН:7813517937 ОГРН:1117847475085 КПП:781301001
основание государственной регистрации:	Договор субаренды недвижимого имущества-нежилого помещения №А33 б/н от 2012-06-01
5. Договоры участия в долевом строительстве:	
6. Правопритязания:	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	
8. Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ			
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним			
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области			
СВИДЕТЕЛЬСТВО			
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА			
			Дата выдачи 12.12.2006
Документы, на основании которых зарегистрировано право	Договор купли-продажи от 15.11.2006		
Субъект (субъекты) права	Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (закрытое акционерное общество) ИНН 7708000628 Зарегистрировано Государственным учреждением Московской регистрационной палаты 14.03.1994г. Свидетельство МНС РФ 77№004882808 рег. номер 1027739482242 Юридический адрес: г. Москва, ул. Сивашская, дом 7		
Вид зарегистрированного права	частной собственности		
Описание объекта права	Административно-бытовой корпус		
	Этажность	1-3-4	Площадь, м ² 4998,1
	Назначение	Нежилое	
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, улица Красного Курсанта, д.25, лит.Н		
Кадастровый номер	78:7:3156:1:26		
Сведения об обременениях (ограничениях)	Не зарегистрировано		
<p>О ЧЕМ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ 12.12.2006 СДЕЛАНА ЗАПИСЬ РЕГИСТРАЦИИ № 78-78-01/0723/2006-172</p>			
РЕГИСТРАТОР			Скуратова О.С.
Серия 78-АВ № 350430 *			

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "03" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор №6094-ЗУ купли-продажи земельного участка в процессе приватизации от 16.04.2010

Субъект (субъекты) права: Акционерный коммерческий банк "ГУСАР" (закрытое акционерное общество), ИНН: 7708000628, ОГРН: 1027739482242, дата гос. регистрации: 14.03.1994, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 775001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: г. Москва, ул. Сивашская, дом 7

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно-управленческих и общественных объектов, общая площадь 2773 кв. м, адрес объекта: город Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д.25, лит.Н

Кадастровый (или условный) номер: 78:7:3156:4

Существующие ограничения (обременения) права:

- Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга
- Охранная зона канализационных сетей, площадью 749 кв.м.
- Охранная зона кабельных линий электропередачи, площадью 65 кв.м.
- Охранная зона линий и сооружений связи, площадью 78 кв.м.
- Право прохода и проезда, площадью 109 кв.м.
- Право прохода и проезда, площадью 103 кв.м.

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03" июня 2010 года сделана запись регистрации № 78-78-31/009/2010-170

Регистратор Смолина И.Н. М.П. (подпись)

78 - АД 905500



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 14.12.2015

№ 90-13110136

На основании запроса №90-13110136 от 14.12.2015, поступившего на рассмотрение 14.12.2015, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:09:0302051:2979
наименование объекта:	Производственное здание (лит. АА1)
назначение объекта:	Здание
площадь объекта:	3163.3 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	0005844, АА1
этажность (этаж):	3
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д. 24
состав:	

2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (закрытое акционерное общество) ИНН:7708000628 ОГРН:1027739482242 КПП:775001001
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 63-63-09/651/2014-875 09.04.2014
4. Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	
6. Правоприращения:	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	
8. Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 14.12.2015

№ 90-13109993

На основании запроса №90-13109993 от 14.12.2015, поступившего на рассмотрение 14.12.2015, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	(или номер 63:09:0301115:4024
наименование объекта:	Часть объекта
назначение объекта:	Нежилое помещение
площадь объекта:	294.2 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	1
номера на поэтажном плане:	1 этаж комнаты №№1,2,8,9,10,11,12,13, 13а,14,15,1
адрес (местоположение) объекта:	Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Баныкина, д.32 А
состав:	

2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (закрытое акционерное общество) ИНН:7708000628 ОГРН:1027739482242 КПП:775001001
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 63-63-09/081/2006-260 19.07.2006
4. Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	
6. Правоприязания:	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	
8. Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

КОПИЯ

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 Самарской области

Дата выдачи: "09" апреля 2014 года

Документы-основания: • Договор уступки права требования (цессии) от 27.03.2014 №1у/2014

Субъект (субъекты) права: Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (закрытое акционерное общество), ИНН: 7708000628, ОГРН: 1027739482242, дата гос.регистрации: 14.03.1994, наименование регистрирующего органа: Центральный Банк Российской Федерации, КПП: 775001001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, г.Москва, ул.Верхняя Радищевская, д.17/2, строен.2

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство-монтажный трест, общая площадь 5 468 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г.Тольятти, Центральный район

Кадастровый (или условный) номер: 63:09:0302051:4619

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" апреля 2014 года сделана запись регистрации № 63-63-09/651/2014-861

Регистратор Францева В. А.
МП (подпись)

63-АМ № 123767

г. МОСКВА

КОПИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО****О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи 21 июля 2006 года

Документы-основания Договор от 05.07.2006г.

Субъект (субъекты) права ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ТУСАР"
Индивидуальный номер налогоплательщика: 7708000628
Дата государственной регистрации: 30.10.2002 г.
Место государственной регистрации: г.Москва
Номер документа, подтверждающего факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц: 004882808
Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица (иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности): 117638 г.Москва, ул.Сивашская, д. 7

Вид права СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права Назначение: Нежилое помещение
Площадь: 294,20 кв.м
1 этаж комнаты №№1,2,8,9,10,11,12,13,13а,14,15,16,17,18,19
Адрес объекта: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Баныкина, д.32 А

Кадастровый (или условный) номер
63-63-09/074/2006-115

Существующие ограничения (обременения) права не зарегистрированы

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19 июля 2006 года
сделана запись регистрации 63-63-09/081/2006-260

Государственный регистратор Климаев А.Н.



Серия 63—АВ

323213 *


 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 Самарской области

Дата выдачи: "09" апреля 2014 года

Документы-основания: • Договор уступки права требования (цессии) от 27.03.2014 №1у/2014

Субъект (субъекты) права: Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (закрытое акционерное общество), ИНН: 7708000628, ОГРН: 1027739482242, дата гос.регистрации: 14.03.1994, наименование регистрирующего органа: Центральный Банк Российской Федерации, КПП: 775001001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, г.Москва, ул.Верхняя Радищевская, д.17/2, строен.2

Вид права: Собственность

Объект права: Производственное здание (лит. АА1), назначение: Здание, 3 - этажный, общая площадь 3163,3 кв. м, инв.№ 0005844, лит. АА1, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д. 24

Кадастровый (или условный) номер: 63:09:0302051:2979

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" апреля 2014 года сделана запись регистрации № 63-63-09/651/2014-875

Регистратор Сильченков С. А.


 м.п. (подпись)

63-АМ № 019021





Державний комітет
з державної
реєстрації та кадастру
Республіки Крим

Государственный комитет
по государственной
регистрации и кадастру
Республики Крым

Кырым
джумхуриетининъ
девлет регистрация
ве кадастрасы боюнджа
девлет комитети

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 24.03.2016 г. Повторное, взамен свидетельства 25.03.2015 г.

Документы-основания:

Соглашение об отступном №02/15 от 10.02.2015 г.

Субъект (субъекты) права:

Акционерный коммерческий банк "ТУСАР" (закрытое акционерное общество).

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:

90:25:010113:168

Объект права:

Квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 98.20 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, дом 9а, кв. 23

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.03.2015 г. сделана запись регистрации № 90-90/016-90/021/945/2015-3238/2

Государственный регистратор:



90-90/016-90/021/945/2015-3238/2

/ Зайцева Ю. Г. /

Пронумеровано,
прошнуровано
и скреплено печатью
В количестве: (246)

Гурьев А.Н.
Генеральный директор
Генеральный директор:
Гурьев А.Н.

