

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Информационно – консультационная фирма «Вес»**  
153000, г. Иваново, ул. Степанова, д. 5, оф. 409  
ИНН/КПП 3702033637/370201001, р/сч 40702810800000000701 в АКБ «ИНВЕСТТОРГБАНК»  
ФИЛИАЛ «ВОЗНЕСЕНСКИЙ» г. Иваново

**Отчет № 528/1**  
**об определении рыночной стоимости недвижимого**  
**имущества, принадлежащего ООО «Смоленская**  
**Строительная Компания»**

Основание:

Договор № 511/14/1 от 5 ноября 2014г.

Дата составления Отчета:

26 декабря 2014г.

Заказчик:

ООО «Смоленская Строительная Компания»

Иваново 2014г.

---

---

## Оглавление

<b>1. Основные факты и выводы о рыночной стоимости.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Задание на оценку.....</b>	<b>7</b>
2.1. Объект оценки.....	7
2.2. Имущественные права на объекты оценки.....	8
2.3. Цель оценки.....	8
2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения .....	8
2.5. Вид стоимости .....	8
2.6. Дата оценки (определения стоимости объекта оценки).....	9
2.7. Сроки проведения оценки.....	9
2.8. Допущения и ограничительные условия.....	9
<b>3. Сведения об исполнителе и заказчике .....</b>	<b>11</b>
3.1. Реквизиты исполнителя.....	11
3.2. Сведения об оценщиках.....	11
3.3. Сведения о заказчике.....	12
<b>4. Сведения об отчете.....</b>	<b>13</b>
4.1. Основание проведения оценки.....	13
4.2. Дата составления и порядковый номер отчета .....	13
4.3. Форма отчета и используемые стандарты.....	13
4.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	14
4.5. Термины и определения.....	15
<b>5. Сведения об объекте оценки .....</b>	<b>17</b>
5.1. Характеристика объекта оценки .....	17
5.2. Местоположение объекта оценки .....	20
5.3. Информация о текущем использовании объектов оценки.....	23
5.4. Оцениваемые права .....	24
5.5. Обременения оцениваемого права .....	24
5.6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	24
5.7. Анализ рынка недвижимости .....	27
<b>6. Процесс оценки.....</b>	<b>35</b>
6.1. Порядок проведения оценочных работ.....	35
6.2. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке.....	35
6.3. Расчет рыночной стоимости доходным подходом.....	37
6.4. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом .....	73
6.5. Расчет рыночной стоимости затратным подходом .....	98
6.6. Согласование результатов .....	119
<b>7. Итоговое заключение .....</b>	<b>124</b>
7.1. Сертификат качества.....	124
7.2. Итоговое заключение о стоимости .....	125
<b>8. Приложения .....</b>	<b>126</b>

# 1. Основные факты и выводы о рыночной стоимости

В соответствии с заданием на оценку и договором № 511/14/1 от 5 ноября 2014г. специалистами общества с ограниченной ответственностью «Информационно-консультационная фирма «Вес» произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Смоленская Строительная Компания»:

Таблица 1. Перечень подлежащих оценке объектов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Инвентарный номер	Адрес
1	Административное здание, назначение нежилое, 3-этажный, общая площадь 1139,3 кв.м, лит. А, А1	1 139,3	000001025	г. Смоленск, ул. Черныховского, д. 44
2	Земельный участок под зданием: Административное здание, назначение нежилое, 3-этажный, общая площадь 1139,3 кв.м., лит. А, А1	1 245	000001152	г. Смоленск, ул. Черныховского, д. 44
3	Материально техническая база, назначение: нежилое, литер А, А1, А2, а Литера А (основная часть) - общая площадь: 2394,7 кв.м, этажность 2; литера А1 (основная часть) - общая площадь: 239,9 кв.м, этажность 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв.м, этажность 2; литер а (пристройка) - общая площадь: 6,1 кв.м, этажность 1	2 754,3	000000851	г. Смоленск, шоссе Краснинское, д.29
4	Земельный участок под зданием: Материально техническая база, назначение: нежилое, литер А, А1, А2, а Литера А (основная часть) - общая площадь: 2394,7 кв.м, этажность 2; литера А1 (основная часть) - общая площадь: 239,9 кв.м, этажность 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв.м, этажность 2; литер а (пристройка) - общая площадь: 6,1 кв.м, этажность 1	8 282	000001045	г. Смоленск, Краснинское шоссе, д.29
5	Трансформаторная подстанция № 670 назначение: нежилое, 1 этаж, общая площадь 51,2 кв.м инв.№№14071, лит.А	51,2		г. Смоленск, ул. Попова, д. 132
6	Земельный участок под зданием: Трансформаторная подстанция № 670 назначение: нежилое, 1 этаж, общая площадь 51,2 кв.м инв.№№14071, лит.А	142	000001106	г. Смоленск, ул. Попова, д. 132 (под ТП № 670)
7	Встроенное помещение общественного назначения, назначение: нежилое, общая площадь 232,7 кв.м, цокольный этаж, подвал, номера в поэтажном плане помещения №№ 1-9, 11-14, 21-28	232,7	000000859	г. Смоленск, ул. Оршанская, д. 18
8	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 138,3 кв.м, цокольный этаж	138,3	0000001027	г. Смоленск, ул. Оршанская, д. 17
9	Мастерские, расположенные в подвальном помещении здания, пристроенного к жилому дому № 132 по ул. Попова, назначение: нежилое, общая площадь 193 кв.м., этаж подвал, номера в поэтажном плане 1-14	193	000000134	г. Смоленск, ул. Попова, д. 132
10	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 26,8 кв.м, 1 этаж №№1,6	26,8	0000001400	г. Смоленск, ул. Попова, д. 117
11	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3,90 кв.м, 1 этаж №№3,4	3,9	000001401	г. Смоленск, ул. Попова, д.117
12	ЦТП № 21	212,8	000001163	г. Смоленск, ул. Попова, д. 110
13	Земельный участок (с/х назначения для с/х производства) 611000 кв.м.	611 000	000001234	с.п. Катинское, западнее д. Вонярово на 1200м
	<b>Итого:</b>			

Оценка проведена по состоянию на 26 декабря 2014г. Развернутая характеристика объекта оценки представлена в разделе 5 отчета об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом настоящего отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Расчеты, осуществленные в рамках проведения работ по подготовке данного отчета об оценке, позволяют сделать выводы о величине рыночной стоимости объекта оценки отраженные ниже в таблице:

Таблица 2. Результаты оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Пло- щадь, кв.м.	Инвен- тарный номер	Адрес	Стоимость доходным подходом, руб.	Удельный вес	Стоимость сравнительным подходом, руб.	Удельный вес	Стоимость затратным подходом, руб.	Удельный вес	Рыночная стоимость с учетом НДС ок- ругленно, руб.
1	Административное здание, назначе- ние нежилое, 3-этажный, общая площадь 1139,3 кв.м, лит. А, А1	1 139,3	000001025	г. Смоленск, ул. Черняховского, д. 44	35 422 610	50%	34 473 560	50%	Не приме- нялся	0%	34 948 000
2	Земельный участок под зданием: Ад- министративное здание, назначение нежилое, 3-этажный, общая пло- щадь 1139,3 кв.м., лит. А, А1	1 245	000001152	г. Смоленск, ул. Черняховского, д.44	Не приме- нялся	0%	Не применялся	0%	10 187 000	100%	10 187 000 (без учета НДС)
3	Материально техническая база, на- значение: нежилое, литер А, А1, А2, а Литера А (основная часть) - общая площадь: 2394,7 кв.м, этажность 2; литера А1 (основная часть) - общая площадь: 239,9 кв.м, этажность 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв.м, этажность 2; литер а (пристройка) - общая пло- щадь: 6,1 кв.м, этажность 1	2 754,3	000000851	г. Смоленск, шоссе Краснин- ское, д.29	12 802 997	50%	12 208 918	50%	Не приме- нялся	0%	12 506 000
4	Земельный участок под зданием: Ма- териально техническая база, назна- чение: нежилое, литер А, А1, А2, а Литера А (основная часть) - общая площадь: 2394,7 кв.м, этажность 2; литера А1 (основная часть) - общая площадь: 239,9 кв.м, этажность 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв.м, этажность 2; литер а (пристройка) - общая пло- щадь: 6,1 кв.м, этажность 1	8 282	000001045	г. Смоленск, Краснинское шоссе, д. 29	Не приме- нялся	0%	Не применялся	0%	5 033 000	100%	5 033 000 (без учета НДС)
5	Трансформаторная подстанция № 670 назначение: нежилое, 1 этаж, общая площадь 51,2 кв.м инв.№№14071, лит.А	51,2		г. Смоленск, ул. Попова, д. 132	215 768	100%	Не применялся	0%	Не приме- нялся	0%	216 000
6	Земельный участок под зданием: Трансформаторная подстанция № 670 назначение: нежилое, 1 этаж, общая площадь 51,2 кв.м инв.№№14071, лит.А	142	000001106	г. Смоленск, ул. Попова, д. 132 (под ТП № 670)	Не приме- нялся	0%	Не применялся	0%	87 000	100%	87 000 (без учета НДС)



№ п/п	Наименование объекта оценки	Пло- щадь, кв.м.	Инвен- тарный номер	Адрес	Стоимость доходным подходом, руб.	Удельный вес	Стоимость сравнительным подходом, руб.	Удельный вес	Стоимость затратным подходом, руб.	Удельный вес	Рыночная стоимость с учетом НДС ок- ругленно, руб.
7	Встроенное помещение общественно-го назначения, назначение: нежилое, общая площадь 232,7кв.м, цокольный этаж, подвал, номера в поэтажном плане помещения №№ 1-9, 11-14, 21-28	232,7	000000859	г. Смоленск, ул. Оршанская, д. 18	8 060 338	50%	8 468 884	50%	Не приме- нялся	0%	8 265 000
8	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 138,3 кв.м, цокольный этаж	138,3	000000102 7	г. Смоленск, ул. Оршанская, д. 17	4 790 247	50%	5 238 527	50%	Не приме- нялся	0%	5 014 000
9	Мастерские, расположенные в под- вальной помещении здания, пристро- енного к жилому дому № 132 по ул. Попова, назначение: нежилое, общая площадь 193 кв.м., этаж подвал, но- мера в поэтажном плане 1-14	193	000000134	г. Смоленск, ул. Попова, д. 132	5 913 714	50%	5 742 715	50%	Не приме- нялся	0%	5 828 000
10	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 26,8 кв.м, 1 этаж №№1,6	26,8	000000140 0	г. Смоленск, ул. Попова, д. 117	606 234	50%	805 501	50%	Не приме- нялся	0%	706 000
11	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3,90 кв.м, 1 этаж №№3,4	3,9	000001401	г. Смоленск, ул. Попова, д.117	88 247	50%	117 218	50%	Не приме- нялся	0%	103 000
12	ЦТП № 21	212,8	000001163	г. Смоленск, ул. Попова, д. 110	1 258 392	50%	1 444 061	50%	Не приме- нялся	0%	1 351 000
13	Земельный участок (с/х назначения для с/х производства) 611000 кв.м.	611 000	000001234	с.п. Каптыньское, западнее д. Вон- лярово на 1200м	Не приме- нялся	0%	Не применялся	0%	4 888 000	100%	4 888 000 (без учета НДС)
	<b>Итого:</b>										<b>89 132 000</b>

---

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

*Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При проведении работы использованы:*

*Федеральные стандарты оценки (ФСО №№1,2,3) от «20» июля 2007 г.;*

*Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО).*

*Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки.*

## 2. Задание на оценку

### 2.1. Объект оценки

Оценке подлежит недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Смоленская Строительная Компания»:

Таблица 3. Перечень подлежащих оценке объектов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м	Инвентарный номер	Адрес	Балансовая (остаточная) стоимость, руб.
1	Административное здание, назначение нежилое, 3-этажный, общая площадь 1139,3 кв.м, лит. А, А1	1 139,3	000001025	г. Смоленск, ул. Черняховского, д. 44	31 523 622,42
2	Земельный участок под зданием: Административное здание, назначение нежилое, 3-этажный, общая площадь 1139,3 кв.м., лит. А, А1	1 245	000001152	г. Смоленск, ул. Черняховского, д.44	255 554,05
3	Материально техническая база, назначение: нежилое, литер А, А1, А2, а Литера А (основная часть) - общая площадь: 2394,7 кв.м, этажность 2; литера А1 (основная часть) - общая площадь: 239,9 кв.м, этажность 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв.м, этажность 2; литер а (пристройка) - общая площадь: 6,1 кв.м, этажность 1	2 754,3	000000851	г. Смоленск, шоссе Краснинское, д.29	6 208 484,00
4	Земельный участок под зданием: Материально техническая база, назначение: нежилое, литер А, А1, А2, а Литера А (основная часть) - общая площадь: 2394,7 кв.м, этажность 2; литера А1 (основная часть) - общая площадь: 239,9 кв.м, этажность 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв.м, этажность 2; литер а (пристройка) - общая площадь: 6,1 кв.м, этажность 1	8 282	000001045	г. Смоленск, Краснинское шоссе, д.29	602 540,58
5	Трансформаторная подстанция № 670 назначение: нежилое, 1 этаж, общая площадь 51,2 кв.м инв.№№14071, лит.А	51,2		г. Смоленск, ул. Попова, д. 132	0,00
6	Земельный участок под зданием: Трансформаторная подстанция № 670 назначение: нежилое, 1 этаж, общая площадь 51,2 кв.м инв.№№14071, лит.А	142	000001106	г. Смоленск, ул. Попова, д. 132 (под ТП № 670)	28 355,87
7	Встроенное помещение общественного назначения, назначение: нежилое, общая площадь 232,7 кв.м, цокольный этаж, подвал, номера в поэтажном плане помещения №№ 1-9, 11-14, 21-28	232,7	000000859	г. Смоленск, ул. Оршанская, д. 18	3 181 957,63
8	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 138,3 кв.м, цокольный этаж	138,3	0000001027	г. Смоленск, ул. Оршанская, д. 17	3 574 874,99
9	Мастерские, расположенные в подвальном помещении здания, пристроенного к жилому дому № 132 по ул. Попова, назначение: нежилое, общая площадь 193 кв.м., этаж подвал, номера в поэтажном плане 1-14	193	000000134	г. Смоленск, ул. Попова, д. 132	1 733 245,76
10	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 26,8 кв.м, 1 этаж №№1,6	26,8	0000001400	г. Смоленск, ул. Попова, д. 117	308 642,97
11	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3,90 кв.м, 1 этаж №№3,4	3,9	000001401	г. Смоленск, ул. Попова, д.117	51 323,13
12	ЦТП № 21	212,8	000001163	г. Смоленск, ул. Попова, д. 110	69 500,00
13	Земельный участок (с/х назначения для с/х производства) 611000 кв.м.	611 000	000001234	с.п. Катынское, западнее д. Вонлярово на 1200м	4 100 000,00

## **2.2. Имущественные права на объекты оценки**

*В настоящем отчете оценке подлежит право собственности на объект недвижимости.*

*В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ<sup>1</sup> «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог, и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».*

*Для целей настоящего отчета об оценке рыночной стоимости право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства.*

*Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.*

## **2.3. Цель оценки**

*Целью оценки в рамках настоящего отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки.*

## **2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения**

*Предполагаемым использованием результатов оценки является принятие решения о продаже оцениваемого имущества. Дополнительные ограничения, связанные с вышеуказанным предполагаемым использованием результатов оценки, не выявлены. Предполагаются обычные для данного вида имущества, целей и задач оценки ограничения.*

## **2.5. Вид стоимости**

*Оценке подлежит рыночная стоимость.*

*В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость - это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:*

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;*
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;*
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;*

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

## **2.6. Дата оценки (определения стоимости объекта оценки)**

Датой осмотра и определения стоимости объекта оценки является 19 ноября - 26 декабря 2014г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

## **2.7. Сроки проведения оценки**

Работы по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились в период 5 ноября – 26 декабря 2014г.

## **2.8. Допущения и ограничительные условия**

Отчет об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные оценщиком, их экономический анализ и отражает компетентное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих предположений и ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, что оговорены в отчете.
- Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
- Все расчеты были выполнены с использованием полной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».
- Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- В ходе проведения осмотра, в ряд объектов оценки не было получено доступа, со слов представителя заказчика возможность доступа отсутствует. В связи с чем, при расчете рыночной стоимости данных объектов принималось условно хорошее состояние коммуникации и внутренней отделки оцениваемого недвижимого имущества.
- В ходе сбора и анализа предоставленной документации со стороны заказчика не были предоставлены технические паспорта (по всем объектам) и свидетельства о государственной регистрации права собственности (на часть объектов), как было уточнено данных документов в наличии нет. В связи с чем, расчет проводился на основе устной информации полученной от представителя заказчика и посредством визуального осмотра объектов оценки.

- *Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.*
- *Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.*
- *Информация, полученная от заказчика, не проверялась оценщиком на достоверность и подлинность. Все, предоставленные заказчиком, документы для проведения оценки являются простыми копиями, сделанными с оригиналов документов.*

### 3. Сведения об исполнителе и заказчике

#### 3.1. Реквизиты исполнителя

Таблица 4. Реквизиты исполнителя

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Информационно-консультационная фирма «Вес»
Сведения страхования гражданской ответственности фирмы оценщика (дополнительная)	Полис страхования ответственности фирмы ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 100 000 000 рублей фирмы № 4691R/776/00031/4, выдан «17» сентября 2014 года
Адрес	153000, г. Иваново, ул. Степанова, д. 5, оф. 409
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата его присвоения	1023700561444 от 20.12.2002г.
ИНН/КПП	3702033637/370201001
Директор	Пелевин Андрей Витальевич
Телефон/факс	(84932) 49-06-60

#### 3.2. Сведения об оценщиках

Квалификация специалистов, принимавших участие в настоящей работе, соответствует требованиям Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ).

Таблица 5. Оценщики и специалисты, участвовавшие в проведении работ

Фамилия, имя, отчество	Пелевин Андрей Витальевич	Кисляков Алексей Сергеевич
Место работы	Общество с ограниченной ответственностью «Информационно-консультационная фирма «Вес»	Общество с ограниченной ответственностью «Информационно-консультационная фирма «Вес»
Должность	Директор	Оценщик
Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Профессиональная переподготовка: Международная академия оценки и консалтинга. Специализация: Оценка собственности: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ИП № 278355 выдан Международной академией оценки и консалтинга: «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от «5» июля 2002 года (рег. номер 544) Повышение квалификации: Свидетельство о повышении квалификации от «18» июня 2008 года выдано ГОУВ-ПО «Ивановский государственный архитектурно-строительный университет» (рег. номер 000403) Программа: Оценочная деятельность.	Профессиональная переподготовка: Международная академия оценки и консалтинга. Специализация: Оценка собственности: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ИП №987220, регистрационный номер 1826, выдан «16» июля 2008 года. Свидетельство о повышении квалификации от «12» февраля 2012 года выдано ГОУВ-ПО «Ивановский государственный архитектурно-строительный университет» (рег. номер 000559)
Наименование и местонахождение саморегулируемой организации	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» г. Москва. 1-й Басманный пер., д.2а, офис 5	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19.
Членство в СРО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков регистрационный №003527 от «07» февраля 2011 года;	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков регистрационный №1434 от «19» сентября 2008 года;
Полис страхования ответственности оценщика	№ 4691R/776/00003/4, выдан 27 января 2014 года ОАО «АльфаСтрахование»	№ 46915R/776/00033/4, выдан «9» сентября 2014 года ОАО «АльфаСтрахование»
Стаж работы	12 лет	5 лет
Степень участия	Заключение договора на проведение оценки. Осмотр объекта оценки.	Расчет стоимости объекта оценки, оформление отчета.

### 3.3. Сведения о заказчике

Таблица 6. Реквизиты заказчика

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Смоленская Строительная Компания»
ИНН / КПП	6731055983 / 673101001
ОГРН	1066731105891 от 22.06.2006г.
Юридический адрес	г. Смоленск, ул. Черняховского, д. 44
Конкурсный управляющий	Виноградов Сергей Витальевич, действующий на основании Решения Арбитражного суда Смоленской области по делу № А62-4339/2014 от 27 августа 2014г.



## **4. Сведения об отчете**

### **4.1. Основание проведения оценки**

Основанием для проведения оценки является задание на оценку и Договор № 511/14/1 от 5 ноября 2014г. между Заказчиком – ООО «Смоленская Строительная Компания» и Исполнителем – ООО «Информационно-консультационная фирма «Вес».

### **4.2. Дата составления и порядковый номер отчета**

В системе нумерации оценщика настоящий отчет имеет номер 528/1. Датой составления отчета является 26 декабря 2014г.

### **4.3. Форма отчета и используемые стандарты**

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.07.2007 г., Стандартов и правил оценочной деятельности «оценка недвижимости» Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков».

При настоящей оценке применялись следующие действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года №256);

- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года №255);

- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года №254).

Дополнительно Оценщик руководствовался Сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2010, гармонизированных с Международными стандартами оценки (2007), включая Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 1-02-2010). Наиболее существенное значение для определения рыночной стоимости объекта настоящей оценки имеют следующие стандарты РОО:

- ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО);

- ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки.

Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают:

- общие понятия, подходы и требования к проведению оценки;
- цели оценки и виды стоимости;
- требования к отчету об оценке.

Применение при оценке стандартов Российского общества оценщиков обосновано тем, что оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и данные Стандарты наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.

#### 4.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Проведение анализа и расчетов основывалось, прежде всего, на информации об объекте оценки, полученной от заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных специалистами ООО «Информационно-консультационная фирма «Вес».

Предполагается, что информация, предоставленная заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Неизбежные пробелы в требуемых данных восполнялись сведениями из других источников и на основании опыта оценщика.

Документы<sup>2</sup> недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Смоленская Строительная Компания»:

Таблица 7. Перечень документов на объекты оценки

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Инвентарный номер	Адрес	Правоподтверждающие документы
1	Административное здание, назначение нежилое, 3-этажный, общая площадь 1139,3 кв.м, лит. А, А1	1 139,3	000001025	г. Смоленск, ул. Черняховского, д. 44	Копия свидетельства о государственной регистрации права 67-АБ 287385 от 28.04.2007г.
2	Земельный участок под зданием: Административное здание, назначение нежилое, 3-этажный, общая площадь 1139,3 кв.м, лит. А, А1	1 245	000001152	г. Смоленск, ул. Черняховского, д. 44	Копия выписки из ЕГРП № 37-0-1-44/4001/2014-20102 от 12.09.2014г.
3	Материально-техническая база, назначение: нежилое, литер А, А1, А2, а Литера А (основная часть) - общая площадь: 2394,7 кв.м, этажность 2; литера А1 (основная часть) - общая площадь: 239,9 кв.м, этажность 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв.м, этажность 2; литер а (пристройка) - общая площадь: 6,1 кв.м, этажность 1	2 754,3	000000851	г. Смоленск, шоссе Краснинское, д. 29	Копия свидетельства о государственной регистрации права 67-АБ 231801 от 27.09.2007г.
4	Земельный участок под зданием: Материально-техническая база, назначение: нежилое, литер А, А1, А2, а Литера А (основная часть) - общая площадь: 2394,7 кв.м, этажность 2; литера А1 (основная часть) - общая площадь: 239,9 кв.м, этажность 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв.м, этажность 2; литер а (пристройка) - общая площадь: 6,1 кв.м, этажность 1	8 282	000001045	г. Смоленск, Краснинское шоссе, д. 29	Копия выписки из ЕГРП № 37-0-1-44/4001/2014-20102 от 12.09.2014г.
5	Трансформаторная подстанция № 670 назначение: нежилое, 1 этаж, общая площадь 51,2 кв.м инв.№№14071, лит.А	51,2		г. Смоленск, ул. Попова, д. 132	Копия свидетельства о государственной регистрации права 67-АБ 257153 от 10.01.2008г.
6	Земельный участок под зданием: Трансформаторная подстанция № 670 назначение: нежилое, 1 этаж, общая площадь 51,2 кв.м инв.№№14071, лит.А	142	000001106	г. Смоленск, ул. Попова, д. 132 (под ТП № 670)	Копия выписки из ЕГРП № 37-0-1-44/4001/2014-20102 от 12.09.2014г.
7	Встроенное помещение общественного назначения, назначение: нежилое, общая площадь	232,7	000000859	г. Смоленск, ул. Оршанская, д. 18	Копия свидетельства о государственной регистрации права 67-АБ

<sup>2</sup> Копии документов на объекты недвижимости приведены в Приложении 2 к отчету

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Инвентарный номер	Адрес	Правоподтверждающие документы
	232,7кв.м, цокольный этаж, подвал, номера в поэтажном плане помещения №№ 1-9, 11- 14, 21-28				244313 от 21.11.2007г.
8	Нежилые помещения, назначе- ние: нежилое, общая площадь 138,3 кв.м, цокольный этаж	138,3	0000001027	г. Смоленск, ул. Оршанская, д. 17	Копия свидетельства о государственной реги- страции права 67-АБ 243926 от 16.11.2007г.
9	Мастерские, расположенные в подвальном помещении здания, пристроенного к жилому дому № 132 по ул. Попова, назначе- ние: нежилое, общая площадь 193 кв.м., этаж подвал, номера в поэтажном плане 1-14	193	000000134	г. Смоленск, ул. Попова, д. 132	Копия свидетельства о государственной реги- страции права 67-АБ 244036 от 16.11.2007г.
10	Нежилые помещения, назначе- ние: нежилое, общая площадь 26,8 кв.м, 1 этаж №№1,6	26,8	0000001400	г. Смоленск, ул. Попова, д. 117	Копия свидетельства о государственной реги- страции права 67-АБ 243960 от 15.11.2007г.
11	Нежилые помещения, назначе- ние: нежилое, общая площадь 3,90 кв.м, 1 этаж №№3,4	3,9	0000001401	г. Смоленск, ул. Попова, д.117	Копия свидетельства о государственной реги- страции права 67-АБ 243867 от 16.11.2007г.
12	ЦТП № 21	212,8	0000001163	г. Смоленск, ул. Попова, д. 110	Копия выписки из ЕГРП № 37-0-1-44/4001/2014- 20102 от 12.09.2014г.
13	Земельный участок (с/х назна- чения для с/х производства) 611000 кв.м.	611 000	0000001234	с.п. Катинское, западнее д. Вон- лярово на 1200м	Копия выписки из ЕГРП № 37-0-1-44/4001/2014- 20102 от 12.09.2014г.

#### *Нормативные документы:*

- *Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;*
- *Федеральные стандарты оценки (ФСО №№1,2,3) от «20» июля 2007г.*
- *Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО).*
- *Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки.*

#### **4.5. Термины и определения**

*Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.*

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

*Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.*

*Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.*

*Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.*

*Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.*

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

*Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.*

*Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.*

*Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.*

*Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.*

*Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.*

*Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.*

*Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.*

## 5. Сведения об объекте оценки

### 5.1. Характеристика объекта оценки

Краткая характеристика объектов оценки, согласно данным правоподтверждающей документации и выявленная в ходе осмотра, а так же со слов представителя заказчика представлена в следующих таблицах:

Таблица 8. Административное здание, инв.№ 000001025

Местонахождение объекта оценки	
Адрес объекта	г. Смоленск, ул. Черняховского, д. 44
Тип застройки окружения	Район расположения объекта оценки характеризуется жилой застройкой и коммерческой застройкой
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Основные параметры здания, в котором расположен объект оценки	
Тип	Отдельно стоящее
Этажность	3
Принадлежность к памятнику архитектуры	Нет
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 139,3
Основные параметры объекта оценки	
Функциональное назначение	Торгово-офисное
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Смоленская Строительная Компания»
Оцениваемые права	Право собственности
Наименование параметров	Литер А, А1
Земельный участок	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1139,3
Инвентарный номер	000001152

Таблица 9. Материально техническая база, инв №000000851

Местонахождение объекта оценки	
Адрес объекта	г. Смоленск, шоссе Краснинское, д.29
Тип застройки окружения	Район расположения объекта оценки характеризуется производственно и коммерческой застройкой
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Основные параметры здания, в котором расположен объект оценки	
Тип	Отдельно стоящее
Этажность	2
Принадлежность к памятнику архитектуры	Нет
Общая площадь, м <sup>2</sup>	239,4 кв.м, этажность 2; литера А1 (основная часть) - общая площадь: 239,9 кв.м, этажность 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв.м, этажность 2; литер а (пристройка) - общая площадь: 6,1 кв.м, этажность 1
Основные параметры объекта оценки	
Функциональное назначение	Производственно-складское
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Смоленская Строительная Компания»
Оцениваемые права	Право собственности
Наименование параметров	Литер А, А1, А2, а
Земельный участок	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	8 282
Инвентарный номер	000001045

Таблица 10. Трансформаторная подстанция № 670

Местонахождение объекта оценки	
Адрес объекта	г. Смоленск, ул. Попова, д. 132
Тип застройки окружения	Район расположения объекта оценки характеризуется жилой застройкой и коммерческой застройкой
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Основные параметры здания, в котором расположен объект оценки	

Тип	Отдельно стоящее
Этажность	1
Принадлежность к памятнику архитектуры	Нет
Общая площадь, м <sup>2</sup>	51,2
Основные параметры объекта оценки	
Функциональное назначение	Трансформаторная подстанция
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Смоленская Строительная Компания»
Оцениваемые права	Право собственности
Наименование параметров	Литер А
Земельный участок	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	142
Инвентарный номер	000001106

Таблица 11. Встроенное помещение, инв №000000859

Местонахождение объекта оценки	
Адрес объекта	г. Смоленск, ул. Оршанская, д. 18
Тип застройки окружения	Район расположения объекта оценки характеризуется жилой застройкой и коммерческой застройкой
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Основные параметры здания, в котором расположен объект оценки	
Тип	Помещение
Этажность	Цоколь
Принадлежность к памятнику архитектуры	Нет
Общая площадь, м <sup>2</sup>	232,7
Основные параметры объекта оценки	
Функциональное назначение	Торгово-офисное
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Смоленская Строительная Компания»
Оцениваемые права	Право собственности
Наименование параметров	Номера на поэтажном плане №№ 1-9, 11-14, 21-28

Таблица 12. Нежилые помещения, инв №0000001027

Местонахождение объекта оценки	
Адрес объекта	г. Смоленск, ул. Оршанская, д. 17
Тип застройки окружения	Район расположения объекта оценки характеризуется жилой застройкой и коммерческой застройкой
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Основные параметры здания, в котором расположен объект оценки	
Тип	Помещение
Этажность	Цоколь
Принадлежность к памятнику архитектуры	Нет
Общая площадь, м <sup>2</sup>	138,3
Основные параметры объекта оценки	
Функциональное назначение	Торгово-офисное
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Смоленская Строительная Компания»
Оцениваемые права	Право собственности
Наименование параметров	-

Таблица 13. Нежилые помещения, инв №000000134

Местонахождение объекта оценки	
Адрес объекта	г. Смоленск, ул. Попова, д. 132
Тип застройки окружения	Район расположения объекта оценки характеризуется жилой застройкой и коммерческой застройкой
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Основные параметры здания, в котором расположен объект оценки	
Тип	Помещение

Этажность	Подвал
Принадлежность к памятнику архитектуры	Нет
Общая площадь, м <sup>2</sup>	193
Основные параметры объекта оценки	
Функциональное назначение	Торгово-офисное
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Смоленская Строительная Компания»
Оцениваемые права	Право собственности
Наименование параметров	Номера на поэтажном плане №№ 1-14

Таблица 14. Нежилое помещение, инв №0000001400

Местонахождение объекта оценки	
Адрес объекта	г. Смоленск, ул. Попова, д. 117
Тип застройки окружения	Район расположения объекта оценки характеризуется жилой застройкой и коммерческой застройкой
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Основные параметры здания, в котором расположен объект оценки	
Тип	Помещение
Этажность	1
Принадлежность к памятнику архитектуры	Нет
Общая площадь, м <sup>2</sup>	26,8
Основные параметры объекта оценки	
Функциональное назначение	Торгово-офисное
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Смоленская Строительная Компания»
Оцениваемые права	Право собственности
Наименование параметров	Номера на поэтажном плане №№ 1-6

Таблица 15. Нежилое помещение, инв 000001401

Местонахождение объекта оценки	
Адрес объекта	г. Смоленск, ул. Попова, д. 117
Тип застройки окружения	Район расположения объекта оценки характеризуется жилой застройкой и коммерческой застройкой
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Основные параметры здания, в котором расположен объект оценки	
Тип	Помещение
Этажность	1
Принадлежность к памятнику архитектуры	Нет
Общая площадь, м <sup>2</sup>	3,9
Основные параметры объекта оценки	
Функциональное назначение	Торгово-офисное
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Смоленская Строительная Компания»
Оцениваемые права	Право собственности
Наименование параметров	Номера на поэтажном плане №№ 3,4

Таблица 16. ЦТП № 21, инв 000001163

Местонахождение объекта оценки	
Адрес объекта	г. Смоленск, ул. Попова, д. 110
Тип застройки окружения	Район расположения объекта оценки характеризуется жилой застройкой и коммерческой застройкой
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Основные параметры здания, в котором расположен объект оценки	
Тип	Отдельно стоящее
Этажность	1
Принадлежность к памятнику архитектуры	Нет
Общая площадь, м <sup>2</sup>	212,8

Основные параметры объекта оценки	
Функциональное назначение	Тепловой узел
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Смоленская Строительная Компания»
Оцениваемые права	Право собственности
Наименование параметров	-

Земельный участок (с/х назначения для с/х производства), инв.№ 000001234, 611000 кв.м., по адресу: с.п. Катынское, западнее д. Вонярово на 1200м.

Фотографии приведены в Приложении 1 к отчету.

Копии правоудтверждающих документов приведены в Приложении 2 к отчету.

Элементы, входящие в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлены.

В соответствии со ст.130 ГК РФ «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства».

Согласно общим понятиям и принципам оценки, разработанными МСО, недвижимость включает земельный участок и все вещи, которые являются естественной частью земельного участка, а также все вещи, которые присоединены людьми, например, здания и улучшения территории. Все долговременные присоединения к зданиям, такие как системы водоснабжения, отопления и охлаждения, электропроводка, а также встроенные объекты, подобные подъемникам или лифтам, также являются частью недвижимости.

## 5.2. Местоположение объекта оценки

Оцениваемые объекты, расположены в разных частях г. Смоленск. Земельные участки обеспечены всеми необходимыми коммуникациями. Транспортная доступность к объектам оценки осуществляется по асфальтовой дороге. Характерными особенностями района являются: расположение коммерческих и жилых зданий.

Объекты оценки обладает хорошим потенциалом месторасположения, и имеет положительные факторы, влияющие на их стоимость.

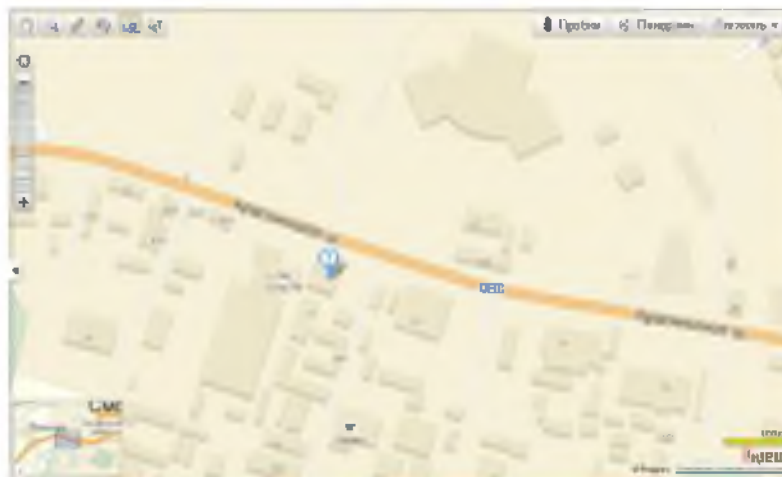
Локальное месторасположение объектов оценки представлено на нижеследующей картинке:

Административное здание, инв.№ 000001025





*Материально техническая база, инв №000000851*



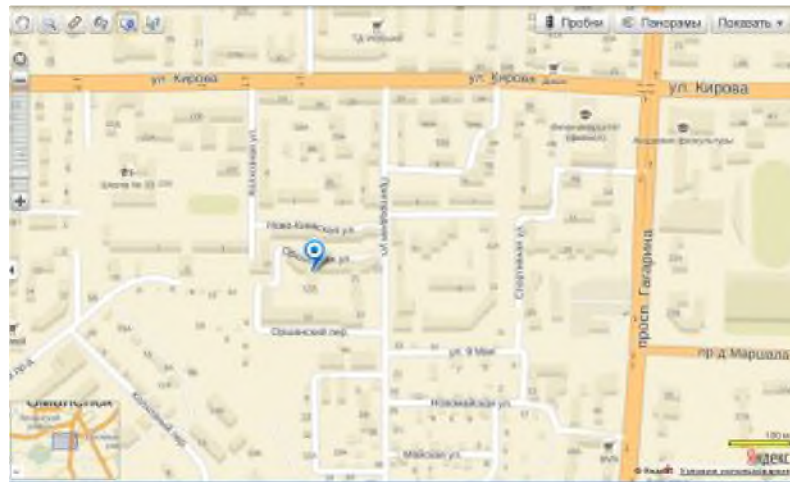
*Трансформаторная подстанция № 670*



*Встроенное помещение, инв №000000859*



*Нежилые помещения, инв №00000001027*



*Нежилые помещения, инв №0000000134*



*Нежилое помещение, инв №00000001400*  
*Нежилое помещение, инв 0000001401*





### 5.3. Информация о текущем использовании объектов оценки

Оценке подлежит недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Смоленская Строительная Компания».

Таблица 17. Текущее использование объекта оценки

№ n/p	Наименование объекта оценки	Адрес	Назначение	Текущее использование
1	Административное здание, назначение нежилое, 3-этажный, общая площадь 1139,3 кв.м, лит. А, А1	г. Смоленск, ул. Черняховского, д. 44	Торгово-офисное	Частично офис, частично не эксплуатируется
3	Материально-техническая база, назначение: нежилое, литер А, А1, А2, а Литера А (основная часть) - общая площадь: 2394,7 кв.м, этажность 2; литера А1 (основная часть) - общая площадь: 239,9 кв.м, этажность 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв.м, этажность 2; литер а (пристройка) - общая площадь: 6,1 кв.м, этажность 1	г. Смоленск, шоссе Краснинское, д. 29	Производственно-складское	Не эксплуатируется
5	Трансформаторная подстанция № 670 назначение: нежилое, 1 этаж, общая площадь 51,2 кв.м инв. № № 14071, лит. А	г. Смоленск, ул. Попова, д. 132	Специализированное	По назначению
7	Встроенное помещение общественного назначения, назначение: нежилое, общая площадь 232,7 кв.м, цокольный этаж, подвал, номера в поэтажном плане помещения № № 1-9, 11-14, 21-28	г. Смоленск, ул. Оршанская, д. 18	Торгово-офисное	Нет доступа в помещения
8	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 138,3 кв.м, цокольный этаж	г. Смоленск, ул. Оршанская, д. 17	Торгово-офисное	Не эксплуатируется
9	Мастерские, расположенные в подвальном помещении здания, пристроенного к жилому дому № 132 по ул. Попова, назначение: нежилое, общая площадь 193 кв.м, этаж подвал, номера в поэтажном плане 1-14	г. Смоленск, ул. Попова, д. 132	Торгово-офисное	Офисное
10	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 26,8 кв.м, 1 этаж № № 1, 6	г. Смоленск, ул. Попова, д. 117	Торгово-офисное	С целью проживания
11	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3,90 кв.м, 1 этаж № № 3, 4	г. Смоленск, ул. Попова, д. 117	Торгово-офисное	С целью проживания
12	ЦТП № 21	г. Смоленск, ул. Попова, д. 110	Специализированное	По назначению

#### **5.4. Оцениваемые права**

*В настоящем отчете оценке подлежит право собственности на объект недвижимости.*

*В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ<sup>3</sup> «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог, и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».*

*Для целей настоящего отчета об оценке рыночной стоимости право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства.*

#### **5.5. Обременения оцениваемого права**

*При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.*

*Согласно предоставленным копиям свидетельств о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество обременений не зарегистрировано.*

#### **5.6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

*Понятие лучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объектов с наилучшей отдачей (причем неизменными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.*

*Понятие лучшего и наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу.*

*Подразумевается, что определение лучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.*

*Анализ лучшего и наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.*

*При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:*

*1. Юридическая правомочность - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на частную инициативу.*

*2. Физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.*

*3. Экономическая целесообразность - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый потенциальный доход владельцу.*

*4. Максимальная доходность - рассмотрение того, какое из всех юридически*

<sup>3</sup> Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ

разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов использования будет приносить наибольшую доходность.

Наиболее эффективное использование земельного участка как застроенного предполагает сохранение на анализируемом участке существующих строений. Вариант использования участка земли как застроенного имеет две основные разновидности:

1. Сохранение существующего назначения оцениваемой недвижимости.
2. Изменение существующего назначения оцениваемой недвижимости.

В обоих случаях рассматриваются необходимость и возможность:

- сохранения существующего объема и качества предоставляемых недвижимости услуг;
- проведения строительных работ по реконструкции зданий для повышения их класса и изменения ставок арендной платы;
- проведения строительных работ по расширению площадей за счет дополнительной пристройки или возведению дополнительных этажей;
- уменьшения существующих площадей за счет частичного сноса.

Проведенный Оценщиком анализ наилучшего наиболее эффективного использования для каждого варианта потенциального использования земельного участка, исходя из сложившейся на рынке ситуации, дал следующие результаты:

- Рассматривать объекты оценки в качестве жилых не представляется возможным, т.к. отсутствует юридическая и физическая возможность.

В связи, с чем возможность его эксплуатации ограничивается в качестве производственно-складских и торгово-офисных объектов.

Таблица 18. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования:

Административное здание, инв.№ 000001025

Встроенное помещение, инв №000000859

Нежилые помещения, инв №0000001027

Нежилые помещения, инв №000000134

Нежилое помещение, инв №0000001400

Нежилое помещение, инв 000001401

Критерии	Торгово-офисное	Производственно-складское
Юридическая законность	да	Мелкое производство
Физическая возможность	да	нет
Финансовая осуществимость	да	да
Экономическая целесообразность	более высокий доход при сдаче в аренду	более низкий от сдачи в аренду
Вывод о наилучшем и наиболее эффективном использовании	да	нет

Таблица 19. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования:

Материально техническая база, инв №000000851

Трансформаторная подстанция № 670

ЦТП № 21, инв 000001163

Критерии	Торгово-офисное	Производственно-складское
Юридическая законность	нет	да
Физическая возможность	да, но с условием полной перепланировки	да
Финансовая осуществимость	да	да
Экономическая целесообразность	локальное местоположение объекта с учетом малой площади и отсутствия окон не интересно для потенциального арендатора	более низкий, но стабильный доход от сдачи в аренду
Вывод о наилучшем и наиболее эффективном использовании	нет	да



*В результате проведенного анализа экономическая целесообразность использования объектов оценки по прямому назначению очевидна.*

*Стоимость того или иного объекта недвижимости определяется наличием спроса / предложения на определенном сегменте рынка в тот или иной период времени и наличием конкуренции между аналогичными объектами, расположенными в незначительном удалении друг от друга.*

*Чем больше выборка предложений к продаже и сдаче в аренду, тем выше возможность получить более объективные выводы о рыночной стоимости объектов оценки. В рамках настоящей работы из доступных источников массовой информации была проведена максимально возможная выборка предложений к продаже и сдаче в аренду объектов аналогичных оцениваемым. Определены диапазоны цен (арендных ставок) и количество предложений в каждом диапазоне. Соответственно подбор аналогов осуществлялся в диапазонах с максимальной выборкой предложений к продаже (сдаче в аренду), учитывая характеристики объектов оценки.*

### **Производственно-складские объекты**

*Расположение производственных – складских объектов наиболее предпочтительно в промышленной зоне по соседству с аналогичными зданиями и сооружениями.*

*Не маловажное значение имеет наличие транспортной развязки и возможности подъезда к объекту большегрузных автомобилей.*

*На смену старым капитальным производственно-складским зданиям порой требующим текущего, а то и капитального ремонтов, приходят более дешевые конструктивные решения из утепленных металлических сэндвич – панелей.*

*Объекты оценки представляет собой капитальные строения 1960-х годов постройки. Находятся на закрытой территории предприятия и используется для собственных нужд. Наличие пропускной способности может негативно отразиться на доступности к объекту оценки (время на обследование автотранспорта).*

### **Универсальные объекты**

*На базе них возможна как организация торгово-офисной деятельности, так и организация производства типа швейного цеха, столярной мастерской, камнеобработки и пр.*

*Данные объекты занимают некое не выгодное положение между отдельными помещениями (меньшая площадь и полная загрузка, не маловажен факт наличия в большинстве случаев отдельного входа) и торгово-офисными центрами (сосредоточение торгово-офисной деятельности различных направлений в одном месте - большая общая площадь объекта, с возможностью приобретения большей части товаров в одном месте).*

*Не раскрученное месторасположение, малая площадь объектов оценки не располагает к организации на базе них торговых центров. Без проведения реконструкций и частичной перестройки возможность эксплуатации ограничивается использованием под «что-нибудь» с частичной загрузкой.*

### **Земельные участки**

*Земельные участки являются невозполнимыми ресурсами, предложения, к продаже которых ограничено. Стоимость земельного участка определяется согласно варианту наилучшего и наиболее эффективного использования и текущие здания и сооружения расположенные на нем не всегда являются самым эффективным использованием.*

*Порой наиболее выгоднее снести жилой дом, расположенный на красной линии и построить коммерческий объект. В данном случае стоимость земельного участка будет в несколько раз выше, нежели стоимость аналогичного земельного участка на котором*

так же расположен жилой дом в непосредственной близости от рассматриваемого земельного участка, но в удалении от красной линии.

Данное обстоятельство применимо к оцениваемым земельным участкам, в связи с чем, удорожание стоимостей земельных участков связано с возможностью их более эффективного использования с организацией индивидуальной доступности к объекту.

В результате анализа рынка торгово-офисной и производственно-складской недвижимости в Ивановской области был определен срок реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации<sup>4</sup> ликвидность имеет следующие градации:

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

В результате анализа рынка для оцениваемого имущества определен средний показатель ликвидности со сроком экспозиции 3 - 6 месяцев.

## 5.7. Анализ рынка недвижимости

**Коммерческая недвижимость** – это то, что необходимо любому предприятию компании, организации, при этом не важно, каким видом деятельности она занимается. Коммерческая недвижимость представляет собой местонахождение организации, это место, где проходит рабочий процесс, где происходят важные встречи, куда приходят потенциальные клиенты. На сегодняшний день коммерческим помещениям уделяют не меньше внимания, чем жилой недвижимости. На рынке недвижимости продолжают появляться новые объекты, помещения в которых предназначены для офисов и других помещений коммерческого характера.

Виды коммерческой недвижимости сегодня разнообразны. Это не только привлекательные офисные помещения в новостройках, но и складские, производственные помещения, готовые к эксплуатации. Так же на рынке недвижимости можно приобрести и магазины, готовые к ведению бизнеса

Приобретая коммерческие помещения, следует обратить внимание на такой момент, как наличие или отсутствие ремонта, даже если это производственное помещение. Отсутствие ремонта может повлечь за собой дополнительные расходы на облагораживание помещения, устранение неполадок в коммуникационных сетях и тому подобное. Для того, чтобы убедиться в том, что помещение действительно подходит под ваши цели, лучше всего воспользоваться услугами эксперта, который оценит состояние помещения.

Анализируя рынок недвижимости, следует отметить, что наибольшим спросом пользуются помещения, предназначенные для офисов, магазинов и предприятий, занимающихся оказанием услуг населению. Предъявляется спрос на складские и производственные помещения с развитой инфраструктурой (хорошее инженерное оборудование зданий, наличие стоянок для транспорта и подъездных путей).

<sup>4</sup> Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

Оценщиком посредством средств массовой информации были определены диапазоны цен и арендных ставок на торгово-офисную и производственно-складскую недвижимость в г. Смоленск.

### **Торгово-офисные объекты**

#### Предложения к сдаче в аренду

Коммерческая недвижимость торгового назначения предлагается к сдаче в аренду, независимо от местоположения, этажности и уровня отделки, в расширенном диапазоне от 106 до 1500 руб./кв.м./мес. Выборка состоит из 129 объявления. Предложения были разбиты на диапазоны, предварительно исключив крайние значения: до 249 руб./кв.м./мес. (6 объявлений) и свыше 1 021 руб./кв.м./мес. (7 объявлений), представленные в нижеследующей таблице:

Таблица 20. Диапазон арендных ставок за торговые объекты

Диапазон арендных ставок	Количество объявлений в диапазоне	Общее количество объявлений	Процентное соотношение от общей выборки
от 250 до 355 руб./кв.м.	19	116	16,38%
от 356 до 505 руб./кв.м.	28	116	24,14%
от 506 до 720 руб./кв.м.	42	116	36,21%
от 721 до 1020 руб./кв.м.	27	116	23,28%
<b>Итого:</b>	<b>116</b>		<b>100,0%</b>

Из таблицы видно, что наибольшая выборка предложений представлена в диапазоне от 506 до 720 руб./кв.м./мес. (36% от общей выборки). Подбор аналогов для торгово-офисных объектов в хорошем состоянии будет подбираться из данного диапазона преимущественно в удалении до 2 км от объекта оценки.

Для торгово-офисных объектов в удовлетворительном состоянии и требующем ремонта аналоги будут подбираться из диапазона от 356 до 505 руб./кв.м./мес. (24% от общей выборки), преимущественно в удалении до 2 км от объекта оценки.

#### Предложения к продаже

Далее были проанализированы предложения к продаже без учета фактора масштаба (в ходе анализа рынка была выявлена зависимость стоимости 1 кв.м. от общей площади объекта, что в свою очередь является не существенным при сдаче в аренду), расширенный диапазон которых, независимо от местоположения, этажности и уровня отделки, составил: 25 000 – 134 000 руб./кв.м. (количество предложений: 75 шт.). Предложения были разбиты на диапазоны, предварительно исключив крайние значения: свыше 119 000 руб./кв.м. (2 объявления), представленные в нижеследующей таблице:

Таблица 21. Диапазон цен на торговую недвижимость

Диапазон цен	Количество объявлений в диапазоне	Общее количество объявлений	Процентное соотношение от общей выборки
от 19 000 до 27 000 руб./кв.м.	3	73	4,11%
от 28 000 до 39 000 руб./кв.м.	5	73	6,85%
от 40 000 до 57 000 руб./кв.м.	25	73	34,25%
от 58 000 до 82 000 руб./кв.м.	30	73	41,10%
от 83 000 до 118 000 руб./кв.м.	10	73	13,70%
<b>Итого:</b>	<b>73</b>		<b>100,0%</b>

Из таблицы видно, что наибольшая выборка предложений представлена в диапазоне от 58 000 до 82 000 руб./кв.м. (41% от общей выборки). Однако, учитывая техническое состояние и локальное местоположение (преимущественно на расстоянии до 2 км от объекта оценки) аналоги подбирались в диапазоне от 40 000 до 57 000 руб./кв.м. (34% от общей выборки).



### **Производственно-складские объекты**

Далее был проанализирован рынок предложения к продаже и сдаче в аренду производственно-складской недвижимости.

#### **Предложения к сдаче в аренду**

Производственно-складские объекты в не зависимости от состояния, наличия выхода на главную улицу и этажности (а так же, не учитывая наличия/отсутствия коммунальных платежей в арендной ставке), предлагаются к сдаче в аренду от 35 до 417 руб./кв.м./мес.

Выборка состоит из 22 объявлений. Были исключены крайние значения: до 49 руб./кв.м./мес. (1 объявление) и свыше 221 руб./кв.м./мес. (3 объявления).

Диапазоны арендных ставок в зависимости от наличия / отсутствия отопления представлены в нижеследующей таблице:

Таблица 22. Диапазон арендных ставок за производственно-складские объекты

	Диапазон арендных ставок	Количество объявлений в диапазоне	Общее количество объявлений	Процентное соотношение от общей выборки
Не отапливаемые	от 50 до 120 руб./кв.м.	4	18	22,22%
Отапливаемые	от 121 до 210 руб./кв.м.	14	18	77,78%
	<b>Итого:</b>	<b>18</b>		<b>100,0%</b>

Предложения к сдаче в аренду не отапливаемых площадей были разбиты на диапазоны, представленные в нижеследующей таблице:

Таблица 23. Диапазон арендных ставок за не отапливаемые производственно-складские площади

Диапазон арендных ставок	Количество объявлений в диапазоне	Общее количество объявлений	Процентное соотношение от общей выборки
от 50 до 84 руб./кв.м./мес.	1	4	25,00%
от 85 до 120 руб./кв.м./мес.	3	4	75,00%
<b>Итого:</b>	<b>4</b>		<b>100,0%</b>

Таким образом, видно, что наибольшая выборка предложений представлена в диапазоне от 85 до 120 руб./кв.м. (75% от общей выборки). Подбор аналогов для расчетов будет, осуществляется в данном диапазоне.

Далее рассмотрены предложения к сдаче в аренду отапливаемых площадей, которые в свою очередь были разбиты на диапазоны, представленные в нижеследующей таблице:

Таблица 24. Диапазон арендных ставок за отапливаемые производственно-складские площади

Диапазон арендных ставок	Количество объявлений в диапазоне	Общее количество объявлений	Процентное соотношение от общей выборки
от 121 до 172 руб./кв.м./мес.	8	14	57,14%
от 173 до 210 руб./кв.м./мес.	6	14	42,86%
<b>Итого:</b>	<b>14</b>		<b>100,0%</b>

Таким образом, видно, что наибольшая выборка предложений в соседних диапазонах представлена от 121 до 247 руб./кв.м./мес. (57% от общей выборки). Подбор аналогов для расчетов будет, осуществляется в данном диапазоне.

### Предложения к продаже

Производственно-складские объекты предлагаются к продаже в диапазоне 1 000 – 36 000 руб./кв.м. Выборка состоит из 22 объявлений.

Предложения были разбиты на диапазоны, предварительно исключив крайние значения: до 3000 руб./кв.м. (1 объявление) и свыше 28 000 руб./кв.м. (4 объявления), представленные в нижеследующей таблице:

Таблица 25. Диапазон цен за 1 кв.м. объектов производственно-складского назначения

Расширенный диапазон цен	Количество объявлений в диапазоне	Общее количество объявлений	Процентное соотношение от общей выборки
от 4 000 до 5 000 руб./кв.м.	2	17	11,76%
от 6 000 до 8 000 руб./кв.м.	4	17	23,53%
от 9 000 до 12 000 руб./кв.м.	4	17	23,53%
от 13 000 до 18 000 руб./кв.м.	4	17	23,53%
от 19 000 до 27 000 руб./кв.м.	3	17	17,65%
Итого:	17		100,0%

Подбор аналогов для расчетов будет, осуществляется в средних диапазонах от 6 000 до 12 000 руб./кв.м.

**Наиболее важными факторами ценообразования для объектов недвижимости являются:**

- Скидка на цену предложения (торг)
- Фактор местоположение
- Фактор масштаба

### **Скидка на цену предложения (торг)**

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок.

Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемым объекты, выставленные в свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. В соответствии с аналитическими заключениями, изложенными в «Справочнике оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2011г. и в «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород, Том 1, 2014г. величины скидок на торг имеют следующие значения.

Таблица 26. Скидка на цену предложения<sup>5</sup> (торг)

Показатель	Среднее значение	Нижняя граница	Верхняя граница
Скидки на цены торгово-офисных объектов	8%	4%	13%
Скидки на цены производственно-складских	11%	6%	17%
Скидки цены земельных участков под коммерческие объекты	13%	0%	25%
Скидки цены земельных участков под производственно-складские объекты	15%	5%	30%
Скидки цены земельных участков сельскохозяйственного назначения	17%	0%	35%

<sup>5</sup> Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2011г., стр. 45

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Чтобы учесть это влияние, данные значения скидок приведены для каждого типа объектов с привязкой к их назначению. Поэтому, если объект не имеет выраженных индивидуальных особенностей, и условия продажи близки к типовым, можно воспользоваться значениями средних поправок для соответствующей группы объектов. Однако следует учитывать, что величина скидки на торг может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и других факторов.

Скидки на арендные ставки регулируются степенью загрузки сдаваемого объекта. Таким образом, снижение или увеличение арендных ставок определяет сам арендодатель, учитывая текущую ситуацию на рынке аренды. Для выведения данной зависимости недостаточно данных.

**Фактор местоположение** – один из основных ценообразующих факторов для объектов недвижимости – здесь особое внимание уделяется транспортной развязке (доступности), в том числе наличию железной дороги, близости районных и областных центров.

Одним из способов определения необходимых поправок является выявление нескольких пар сопоставимых продаж/предложений. Парными продажами/предложениями называются продажи/предложения двух объектов, которые почти идентичны, за исключением одной черты, которую оценщик пытается оценить, с тем, чтобы внести правильную поправку.<sup>6</sup>

Местоположение относится к числу факторов, в значительной мере определяющих величину стоимости для объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, расположенные в различных районах города, будут иметь различия в цене.

Центр города, по негласному решению, является самым лучшим местом. Данное мнение в большей мере верно для недвижимого имущества жилого фонда. Однако для коммерческой недвижимости, в зависимости от назначения объекта, его локальное местоположение в удалении от центра может быть более привлекательным для осуществления предпринимательской деятельности. К примеру, стоимость нежилого помещения, на базе которого организован продуктовый магазин на окраине города в жилом массиве будет выше (дополнительно учитывая наличие конкуренции), чем стоимость аналогичного объекта в центре, где больший упор делается на сферу услуг (однако по практике на окраинах города так же организованы офисы продаж и места оказания различных услуг, которые в свою очередь пользуются большим спросом – условно называемый принцип «ближе к потребителю»). Таким образом, привлекательность местоположения конкретного коммерческого объекта определяется его типом, назначением, рекламой, количеством и качеством оказываемых услуг.

Таким образом, анализируя объекты недвижимого имущества типа магазинов продовольственных и не продовольственных товаров, круг потенциальных покупателей товаров, было выявлено отсутствие принципиальной разницы в местоположении торгового объекта в зависимости от локального местоположения в границах г. Смоленск.

Однако подбор аналогов будет осуществляться, учитывая локальное местоположение объектов оценки (преимущественно на расстоянии до 2 км) с максимально сопоставимой конъюнктурой рынка.

---

<sup>6</sup> Фридман ДЖ., Ордугэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997. – 480 с., С. - 291

**Фактор масштаба** учитывает, что объекты меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

В целях определения расчетного значения зависимости стоимости объектов от площади, оценщиками была проанализирована выборка предложений сопоставимых между собой объектов, различающихся лишь параметром исследования – размером площади.

В процессе выбора была исключена часть предложений по различным причинам: недостоверные, имеющие значительные отклонения от средних значений, выпадающие по функциональному назначению и др.

Зависимость стоимости от площади торгово-офисных помещений и производственно-складских зданий проявляется различно, поэтому оценщиком были проанализированы данные зависимости отдельно.

#### Зависимость стоимости торгово-офисных помещений

Выбранные для анализа торгово-офисные помещения были сгруппированы по диапазонам площади и определены средние уровни цен помещений внутри выборки каждого рассматриваемого диапазона.

Далее были определены диапазоны площадей и соответственно средняя стоимость в каждом диапазоне. В результате упорядочивания информации подобным образом были получены следующие результаты, приведенные в нижеследующей таблице:

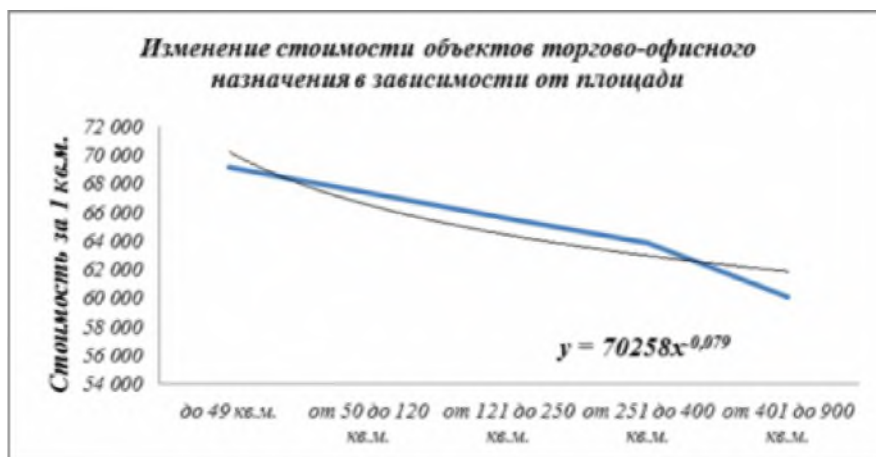
Таблица 27. Диапазон цен торгово-офисных помещений в зависимости от площади

Диапазон площади	Значение диапазона площади административных помещений, кв.м.	Стоимость за 1 кв.м., руб.
Диапазон 1	до 49 кв.м.	69 218
Диапазон 2	от 50 до 120 кв.м.	67 393
Диапазон 3	от 121 до 250 кв.м.	65 550
Диапазон 4	от 251 до 400 кв.м.	63 846
Диапазон 5	от 401 до 900 кв.м.	60 078

Далее, для установления зависимости стоимости объектов от размера их площади, была составлена диаграмма и получена линия тренда.

Графически полученные результаты представлены на Графике:

График 1



Полученное уравнение линии тренда позволяет определить стоимость объекта по заданной площади.

Таким образом, предоставляется возможным рассчитать изменение стоимости объекта в зависимости от площади, с использованием следующей формулы:

$$K = (S_i / S_j)^{-0,079}$$

$K$  – изменение в стоимости  $i$ -го и  $j$ -го объекта недвижимости

$S_i$  – площадь  $i$ -го объекта (объекта оценки), кв.м.

$S_j$  – площадь  $j$ -го объекта (объекта аналога), кв.м.

#### Зависимость стоимости производственно-складских зданий

Выбранные для анализа производственно-складские здания были сгруппированы по диапазонам площади и определены средние уровни цен помещений внутри выборки каждого рассматриваемого диапазона.

Далее были определены диапазоны площадей и соответственно средняя стоимость в каждом диапазоне. В результате упорядочивания информации подобным образом были получены следующие результаты, приведенные в нижеследующей таблице:

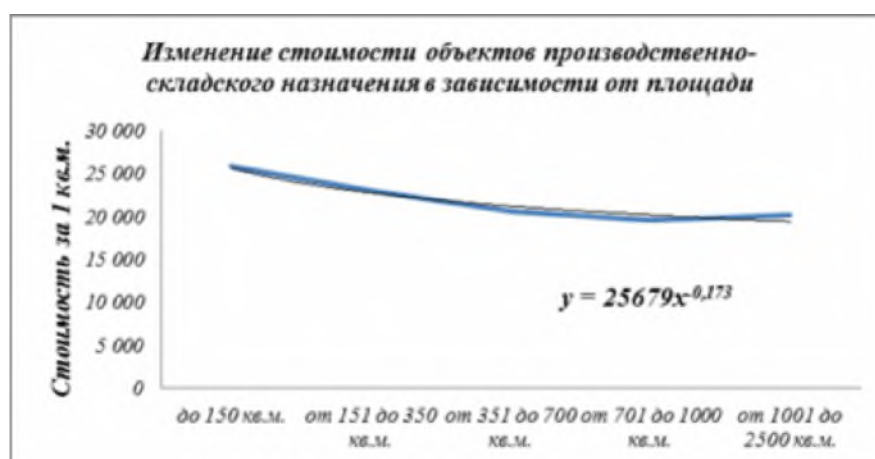
Таблица 28. Диапазон цен производственно-складских зданий в зависимости от площади

Диапазон площади	Значение диапазона площади производственно-складских зданий, кв.м.	Стоимость за 1 кв.м., руб.
Диапазон 1	до 150 кв.м.	25 875
Диапазон 2	от 151 до 350 кв.м.	22 987
Диапазон 3	от 351 до 700 кв.м.	20 622
Диапазон 4	от 701 до 1000 кв.м.	19 650
Диапазон 5	от 1001 до 2500 кв.м.	20 203

Далее, для установления зависимости стоимости объектов от размера их площади, была составлена диаграмма и получена линия тренда.

Графически полученные результаты представлены на Графике:

График 2



Полученное уравнение линии тренда позволяет определить стоимость объекта по заданной площади.

Таким образом, предоставляется возможным рассчитать изменение стоимости объекта в зависимости от площади, с использованием следующей формулы:

$$K = (S_i / S_j)^{-0,173}$$

$K$  – изменение в стоимости  $i$ -го и  $j$ -го объекта недвижимости

$S_i$  – площадь  $i$ -го объекта (объекта оценки), кв.м.

$S_j$  – площадь  $j$ -го объекта (объекта аналога), кв.м.

Для выведения зависимости влияния площади на арендную ставку за 1 кв.м. не достаточно данных. Однако при ведении переговоров с арендодателями установлено, что арендная ставка является фиксированной и подлежит изменению в результате личных договоренностей между продавцом и покупателем в результате долгосрочного сотрудничества.

#### **Анализ рынка земельных участков**

Основные ценообразующие факторы для земельных участков: фактор масштаба, местоположение – транспортная доступность, уровень благоустройства – наличие коммуникаций и др.

Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для земли под размещение производственного объекта – здесь особое внимание уделяется транспортной развязке, в том числе наличию железной дороги. Так, например, для земельных участков, на которых предполагается размещение объектов недвижимости производственного назначения, более привлекательными являются объекты на окраине города с удобными подъездными путями, а для земельных участков, на которых предполагается размещение объектов недвижимости торгового назначения, районы с повышенной проходимостью человека потока.

Традиционно наиболее привлекательны территории, расположенные в центре города рядом с удобными транспортными развязками. Чем ближе к центру расположен объект недвижимости, тем выше его стоимость и доход, который он может приносить. Это определяет большую стоимость земли при приближении к центру и ее снижение к окраинам города.

Стоимость участка (будь то право аренды или собственности) напрямую зависит как от местоположения, так и от того, что на нем может быть реализовано. Еще одним немаловажным фактором являются объемы строительства: если на земельном участке можно построить небольшое 2-этажное строение, а на соседнем участке такой же площади – многоэтажный дом, то стоимость земли в одном и другом случае будет существенно различаться. По оценкам специалистов, доля права собственности на землю в общей стоимости реализации проекта в среднем составляет 15 - 20%.

Стоимость участка резко зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.) поскольку за счет больших площадей работы по освоению земли одни из наиболее капиталоемких.

---

## **6. Процесс оценки**

### **6.1. Порядок проведения оценочных работ**

*В ходе выполнения оценочного задания работа по определению стоимости объекта оценки проводилась в следующей последовательности:*

- *Определение объекта оценки, цели и задачи оценки и даты определения стоимости;*
- *Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;*
- *Анализ рынка, к которому относится объект оценки;*
- *Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки;*
- *Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;*
- *Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;*
- *Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.*

### **6.2. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке**

*В соответствии с ФСО №1, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.*

*Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.*

*Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.*

#### **Доходный подход**

*Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.*

*Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:*

- *метод прямой капитализации;*
- *метод дисконтированных денежных потоков.*

*Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.*

*Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.*

*Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.*

*Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.*



В рамках доходного подхода для определения рыночной стоимости применялся метод капитализации дохода.

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1-3 месяца. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

В рамках сравнительного подхода к оценке применен метод сравнения продаж (предложений).

### **Затратный подход**

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна



быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

В виду отсутствия технической документации на объекты оценки и отсутствия технических средств на момент осмотра, а так не возможности доступа в ряд оцениваемых объектов, не представилось возможным достоверно описать характеристики конструктивных элементов с диагностированием их износа и физические свойства объектов (среди прочих объем, разбивка помещений). В связи с чем, затратный подход к оценке объектов не применялся.

### **Согласование результатов**

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

## **6.3. Расчет рыночной стоимости доходным подходом**

### **Описание метода используемого для оценки**

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который состоит в том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемая недвижимость рассматривается как объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного объекта недвижимости.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Применение метода прямой капитализации доходов связано с тем, что в условиях мирового финансового кризиса не возможно корректно спрогнозировать все доходы и расходы, связанные с оцениваемым объектом недвижимости. Метод прямой капитализации позволяет оценить объект оценки, исходя из доходов, получаемых от его эксплуатации:

$$PC = \frac{ЧОД}{КК}$$

*РС – рыночная стоимость объекта;*

*ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;*

*КК – коэффициент капитализации.*

*Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий прогнозируемого периода:*

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;*
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;*
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;*
- определение операционных расходов;*
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;*
- расчет коэффициента капитализации;*
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.*

### **Определение ставки арендной платы**

*Арендная плата была определена методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.*

*Объекты оценки представляют собой помещения различные по функциональному назначению: производственно-складские, торгово-офисные. В связи с чем, расчет арендной ставки для каждого типа помещений производился отдельно.*

*В результате анализа рынка предложений к сдаче в аренду объектов недвижимого имущества и учитывая диапазоны цен<sup>7</sup>, были проанализированы объявления и установлено, что величины арендных ставок относятся к единице общей площади включающие в себя коммунальные услуги за исключением затрат на электроэнергию.*

---

<sup>7</sup> См. Анализ рынка п. 5.7

Аналоги для объектов оценки<sup>8</sup> приведены в нижеследующих таблицах:

Таблица 29. Аналоги для объекта оценки:  
Административное здание, инв.№ 000001025

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10	Аналог №11	Аналог №12
Город	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск
Улица	Гагарина	Гагарина, 10/2	Ново-Киевская, 4	Ново-Киевская, 2	Дохурова	Кашена	Нахимова	Октябрьской революции, 9	Матросова, 12а	Оршанская, 21	Кловская, 19а	Кирова
Удаленность от объекта, км	1,55	1,89	1,1	1,01	1,77	1,78	1,82	1,89	0,535	1,09	1,88	1,33
Назначение	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис
Общая площадь, кв. м.	500	135	18,0	84,0	41,0	40,0	72,0	90,0	38,2	140,0	31,0	230,0
Коммуникации	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый
Дата публикации	05.12.14г.	05.12.14г.	05.12.14г.	05.12.14г.	03.12.14г.	05.12.14г.	02.12.14г.	01.12.14г.	01.12.14г.	8.12.14г.	8.12.14г.	1.12.14г.
Стоимость объекта	275 000	74 115	10 620	49 560	26 650	22 000	39 600	150 000	22 920	84 000	21 000	161 000
Стоимость, руб./кв. м.	550	549	590	590	650	550	550	600	600	600	677	700
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж	1	1	1	1	1	5	1	6	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Источник	<a href="https://www.">https://www.</a>	<a href="https://www.">https://www.</a>	<a href="https://www.">https://www.</a>	<a href="https://www.">https://www.</a>	<a href="https://www.">https://www.</a>	<a href="https://www.">https://www.</a>	<a href="https://www.">https://www.</a>	<a href="https://www.">https://www.</a>	<a href="https://www.">https://www.</a>	<a href="https://www.">https://www.</a>	<a href="https://www.">https://www.</a>	<a href="https://www.">https://www.</a>

<sup>8</sup> Принт-скрин объявлений приведены в Приложении 3

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10	Аналог №11	Аналог №12
информации	avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_ot_14m2_d_o_500m2_55309267	avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_135m2_v_gamayune_101678046	avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_18_kv_m_472313639	avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_84m_s_otd_vhod_mozhno_v_lizing_ili_s_hastyami_472306486	avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_goroda_41_m_361102638	avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_na_kashena_40_m_361111575	avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_72_m_471336314	avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_90_m_470299789	avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_leninsk_kiy_r-n_422579754	avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_otdelnym_vhodom_140_m_474865213	avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogoznacheniya_31_m_424824571	avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ul_kirova_230_m_421342445

Таблица 30. Аналоги для объекта оценки:  
Материально техническая база, инв №000000851

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Город	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск
Улица	Рыленкова, 66	Вокзальная, 113	Смолянинова, 5	мкр Гнездово	Тульский пер. , 9	Пивной пер, 8	Лавочкина, 55
Удаленность от объекта, км	7,64	4,34	7,14	3,8	1,92	5,14	4,17
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Общая площадь, кв. м.	200	1 645	970	550	100,0	160,0	650,0
Коммуникации	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый
Дата публикации	05.12.14г.	05.12.14г.	04.12.14г.	02.12.14г.	13.11.14г.	9.11.14г.	8.12.2014г.
Стоимость объекта	30 000		165 000	71 500	16 500	25 000	84 500
Стоимость, руб./кв. м.	150	150	170	130	165	156	130
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж	2	1	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno</a>	<a href="https://www.avito.ru/elynya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie">https://www.avito.ru/elynya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomes">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomes</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvenno">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvenno</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomes">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomes</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomes">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomes</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnog">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnog</a>

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
	e_pomeschenie 200 m 296157635	ie 1645 m 47326229 8	chenie 970 m 41911 4850	skladsogo_pomesche niva 181661753	chenie 100 m 45984 7646	chenie 160 m 45683 0523	o naznacheniya 650 m 365606543

Таблица 31. Аналоги для объекта оценки:  
Трансформаторная подстанция № 670  
ЦТП № 21, инв 000001163

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Город	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск
Улица	Гагарина	Задорожная, 15	4 Краснофлочки пер.5	Задорожная, 14
Удаленность от объекта, км	4,26	16,8	7,03	16,9
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Общая площадь, кв. м.	200	140	260	100,0
Коммуникации	не отапливаемое	не отапливаемое	не отапливаемое	не отапливаемое
Дата публикации	04.12.14г.	25.11.14г.	19.11.14г.	14.11.14г.
Стоимость объекта	20 000	12 000		10 000
Стоимость, руб./кв. м.	100	70	120	100
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_200_m_392879522">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_200_m_392879522</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_140_m_369296047">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_140_m_369296047</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_260_m_463373035">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_260_m_463373035</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_100kv_m_385755021">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_100kv_m_385755021</a>

Таблица 32. Аналоги для объекта оценки:  
Встроенное помещение, инв №000000859

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №10	Аналог №11	Аналог №12	Аналог №13	Аналог №14
Город	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск
Улица	Гагарина	Гагарина, 10/2	Кирова, 44А	Ново-Киевская, 4	Ново-Киевская, 2	Дохурова	Маршала Конева	Матросова, 12а	Оршанская, 21	Кирова, 61	пер. Смирнова	Кирова
Удаленность от объекта, км	0,524	1,16	1,1	0,211	0,197	1,34	1,5	0,586	0,113	1,42	1,52	0,453
Назначение	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис
Общая площадь, кв. м.	500	135	39,2	18,0	84,0	41,0	60,0	38,2	140,0	90,0	44,0	230,0
Коммуникации	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый
Дата публикации	05.12.14г.	05.12.14г.	05.12.14г.	05.12.14г.	05.12.14г.	03.12.14г.	02.12.14г.	01.12.14г.	8.12.14г.	5.12.14г.	1.12.14г.	1.12.14г.
Стоимость объекта	275 000	74 115	15 001	10 620	49 560	26 650	39 000	22 920	84 000	63 000	30 000	161 000
Стоимость, руб./кв. м.	550	549	650	590	590	650	650	600	600	700	682	700
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_ot_14m2_d_o_500m2_5309267">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_ot_14m2_d_o_500m2_5309267</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_135m2_v_gamayune_101678046">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_135m2_v_gamayune_101678046</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/t/ofisnoe_pomeschenie_39.2_m_472_533510">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/t/ofisnoe_pomeschenie_39.2_m_472_533510</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/t/ofis_18_kv_m_472313_639">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/t/ofis_18_kv_m_472313_639</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/t/ofis_84m_s_otd_vhod_mozhno_v_lizing_ili_c_hastyami_472306486">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/t/ofis_84m_s_otd_vhod_mozhno_v_lizing_ili_c_hastyami_472306486</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/t/ofis_v_tsen_tre_goroda_41_m_3611_02638">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/t/ofis_v_tsen_tre_goroda_41_m_3611_02638</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/t/ofis_47150_4286">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/t/ofis_47150_4286</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/t/sdam_ofisnoe_pomeschenie_leninsk_42257975_4">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/t/sdam_ofisnoe_pomeschenie_leninsk_42257975_4</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/t/pomeschenie_s_otdelny_m_vhodom_140_m_474_865213">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/t/pomeschenie_s_otdelny_m_vhodom_140_m_474_865213</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/t/pomeschenie_svoobodno_go_naznacheniya_90_m_382739019">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/t/pomeschenie_svoobodno_go_naznacheniya_90_m_382739019</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/t/sdam_v_arendu_47081_7773">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/t/sdam_v_arendu_47081_7773</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/t/pomeschenie_ul_kirova_230_m_4_21342445">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/t/pomeschenie_ul_kirova_230_m_4_21342445</a>

Таблица 33. Аналоги для объекта оценки:  
Нежилые помещения, инв. №0000001027

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10	Аналог №11	Аналог №12
Город	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск
Улица	Гагарина	Гагарина, 10/2	Кирова, 44А	Ново-Киевская, 4	Ново-Киевская, 2	Дохурова	Маршала Конева	Матросова, 12а	Оршанская, 21	Кирова, 61	пер. Смирнова	Кирова
Удаленность от объекта, км	0,524	1,16	1,1	0,211	0,197	1,34	1,5	0,586	0,113	1,42	1,52	0,453
Назначение	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис
Общая площадь, кв. м.	500	135	39,2	18,0	84,0	41,0	60,0	38,2	140,0	90,0	44,0	230,0
Коммуникации	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый
Дата публикации	05.12.14г.	05.12.14г.	05.12.14г.	05.12.14г.	05.12.14г.	03.12.14г.	02.12.14г.	01.12.14г.	8.12.14г.	5.12.14г.	1.12.14г.	1.12.14г.
Стоимость объекта	275 000	74 115	15 001	10 620	49 560	26 650	39 000	22 920	84 000	63 000	30 000	161 000
Стоимость, руб./кв. м.	550	549	650	590	590	650	650	600	600	700	682	700
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_ot_14m2_do">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_ot_14m2_do</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_135m2_v">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_135m2_v</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_18_kv_m_472313">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_18_kv_m_472313</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_84m_s_otd_vhod">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_84m_s_otd_vhod</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_goroda">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_goroda</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_47150_4286">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_47150_4286</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_s_otdelny">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_s_otdelny</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodno">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodno</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_47081">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_47081</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ul_kirov">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ul_kirov</a>	

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10	Аналог №11	Аналог №12
	500м2 55 309267	gatavine 101678046	39.2 м 472 533510	639	. mozno v lizing ili c hastyami 4 72306486	41 м 3611 02638		henie lenins kiy r- n 42257975 4	m vhom 140 м 474 865213	go naznach eniya 90 м 382739019	7773	a 230 м 4 21342445

Таблица 34. Аналоги для объекта оценки:  
Нежилые помещения, инв №000000134

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Город	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск
Улица	Маршала Соколовско- го	25 Сентября	Шевченко	Строителей, 6а	Крупской, 51	Петра Алексеева, 5а
Удаленность от объекта, км	2,07	2,09	2,97	1,41	2,98	0,848
Назначение	офис	офис	офис	офис	офис	офис
Общая площадь, кв. м.	98	10,0	17,0	530	100	58
Коммуникации	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый
Дата публикации	05.12.14г.	03.12.14г.	02.12.14г.	8.12.14г.	8.12.14г.	5.12.14г.
Стоимость объекта	63 700	7 000	11 500	318 000	60 000	35 000
Стоимость, руб./кв. м.	650	700	676	600	600	603
Техническое состоя- ние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж	1	1	1 этаж	1	1 и 2	1
Наличие отдельного входа	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Источник информа- ции	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_98_m_472978112">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_98_m_472978112</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_395277958">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_395277958</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_471366946">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_471366946</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_530_m_424845625">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_530_m_424845625</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_100_m_474571067">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_100_m_474571067</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_58_m_473437101">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_58_m_473437101</a>



Таблица 35. Аналоги для объекта оценки:  
Нежилое помещение, инв №0000001400  
Нежилое помещение, инв 000001401

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Город	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск
Улица	Тихвинка, 64	Тихвинка, 65	25 сентября, 30В	Индустриальная, 2	Попова, 74	Рославльское шоссе (РТС)
Удаленность от объекта, км	2,57	2,63	2,73	1,63	0,929	2,42
Назначение	офис	офис	офис	офис	офис	офис
Общая площадь, кв. м.	29,0	22,4	15,0	380,0	177	192,0
Коммуникации	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый
Дата публикации	05.12.14г.	05.12.14г.	03.12.14г.	02.12.14г.	05.12.14г.	1.12.14г.
Стоимость объекта	10 150	7 840	5 000	114 000		48 000
Стоимость, руб./кв. м.	350	350	333	300	300	250
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж	1	1	1	2 этажа	1	1
Наличие отдельного входа	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_29_m_472216039">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_29_m_472216039</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_22.4_m_472215473">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_22.4_m_472215473</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_15_m_420691179">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_15_m_420691179</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_471250563">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_471250563</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_177_m_472988216">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_177_m_472988216</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_192_m_470655395">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_192_m_470655395</a>

---

### **Обоснование корректировок**

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта недвижимости в ставки аренды аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- на передаваемые права;
- на финансовые условия;
- на условия аренды;
- на дату предложения;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на местоположение;
- на арендуемую площадь объекта;
- на назначение объекта;
- на доступность;
- на коммуникации;
- на этаж
- на состояние объекта.

Описание и расчет части корректировок приведен в 5.7.

В случае отсутствия, каких либо достоверных характеристик об аналогах, принималась условное сопоставимость с показателями объектов оценки или условное соответствие распространенным параметрам (пример: отсутствие данных об этаже – принимался 1 этаж).

#### Корректировка на объем передаваемых прав

Использование объектов-аналогов и объекта оценки предполагает передачу одинакового объема прав – права аренды. Корректировка по данному фактору составляет 1.

#### Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору составляет 1.

#### Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках аренды, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору составляет 1.

#### Корректировка на дату предложения

Корректировка составляет 1, т.к. дата объявлений не превышает 3 месяцев до даты оценки.

#### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Как правило, в ходе переговоров о величине арендных ставок торг не предусмотрен. Данное обстоятельство регулируется степенью загрузки сдаваемого объекта. Таким образом, снижение или увеличение арендных ставок определяет сам арендодатель, учитывая текущую ситуацию на рынке аренды. Дополнительно следует отметить, что расчет производился исключительно на основе полезной площади объектов оценки. Корректировка на торг принята в размере 1.

#### Корректировка на местоположение

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих величину арендной ставки для объектов недвижимости.

В рамках настоящего отчета подбор аналогов будет осуществляться, учитывая локальное местоположение объектов оценки (преимущественно на расстоянии до 2 км) с максимально сопоставимой конъюнктурой рынка, корректировка составляет 1.

#### Корректировка на площадь объекта

Для выведения зависимости влияния площади на арендную ставку за 1 кв.м. не достаточно данных. Однако при ведении переговоров с арендодателями установлено, что арендная ставка является фиксированной и подлежит изменению в результате личных договоренностей между продавцом и покупателем в результате долгосрочного сотрудничества. В рамках настоящего отчета при расчете величины арендной ставки корректировка составляет 1.

#### Корректировка на назначение

Корректировка на различие в назначении составляет 1, т.к. аналоги подбирались, учитывая текущее использование объектов оценки.

#### Корректировка на доступность

Проверка доступности (наличие или отсутствие отдельного входа) объектов-аналогов осуществлялась на основании изучения объявлений. Аналоги подбирались, учитывая характеристики объектов оценки, корректировка составляет 1.

#### Корректировка на коммуникации

Корректировка на наличие (обеспеченность) коммуникациями применялась для тех объектов, которые отличаются составом данных коммуникаций. В результате выбора аналогов подбирались сопоставимые по уровню коммуникаций аналоги, корректировка составляет 1.

#### Корректировка на этаж

Отношение арендных ставок торгово-офисных объектов, расположенных в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на первом этаже может составлять<sup>9</sup> 0,83 (среднее значение).

Отношение арендных ставок торгово-офисных объектов, расположенных в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на первом этаже может составлять<sup>10</sup> 0,72 (среднее значение).

Дополнительно следует отметить, что в ходе анализа рынка не выявлено принципиальной разницы между этажностью расположения объектов, на базе которых организованы складские помещения.

#### Корректировка на состояние объекта

Разумный арендатор не будет брать внаем объект, требующий проведения ремонтных работ. Объекты аналоги подбирались, учитывая техническое состояние объектов оценки, в связи с чем, корректировка составляет 1.

---

<sup>9</sup> Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород, 2014г., (том 1), стр. 125

<sup>10</sup> Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород, 2014г., (том 1), стр. 125

Расчет рыночной арендной ставки для объектов оценки представлены в следующих таблицах:

Таблица 36. Расчет рыночной арендной ставки для объекта оценки:  
Административное здание, инв.№ 000001025

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10	Аналог №11	Аналог №12
Цена 1 кв. м., рублей		550	549	590	590	650	550	550	600	600	600	677	700
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	590	590	650	550	550	600	600	600	677	700
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	590	590	650	550	550	600	600	600	677	700
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	590	590	650	550	550	600	600	600	677	700
Дата оценки/публикации		05.12.14г.	05.12.14г.	05.12.14г.	05.12.14г.	03.12.14г.	05.12.14г.	02.12.14г.	01.12.14г.	01.12.14г.	8.12.14г.	8.12.14г.	1.12.14г.
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	590	590	650	550	550	600	600	600	677	700
Снижение цены в процессе торгов	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	590	590	650	550	550	600	600	600	677	700

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10	Аналог №11	Аналог №12
Местоположение	Черняховского, 44	Гагарина	Гагарина, 10/2	Ново-Киевская, 4	Ново-Киевская, 2	Дохурова	Кашена	Нахимова	Октябрьской революции, 9	Матросова, 12а	Орианская, 21	Кловская, 19а	Кирова
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	590	590	650	550	550	600	600	600	677	700
Аренднопригодная площадь, кв.м.	свободная	500	135	18	84	41	40	72	90	38	140	31	230
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	590	590	650	550	550	600	600	600	677	700
Назначение объекта	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	свободное	свободное	свободное
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	590	590	650	550	550	600	600	600	677	700
Доступность	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	590	590	650	550	550	600	600	600	677	700
Коммуникации	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	590	590	650	550	550	600	600	600	677	700
Этаж	-	1	1	1	1	1	5	1	6	1	1	1	1
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная арендная		550	549	590	590	650	550	550	600	600	600	677	700

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10	Аналог №11	Аналог №12
ставка с учетом НДС, руб./м2/мес													
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	590	590	650	550	550	600	600	600	677	700
Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.								601					

Таблица 37. Расчет рыночной арендной ставки для объекта оценки:  
Материально техническая база, инв №0000000851

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Цена 1 кв. м., рублей		150	150	170	130	165	156	130
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		150	150	170	130	165	156	130
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		150	150	170	130	165	156	130
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		150	150	170	130	165	156	130
Дата оценки/публикации		05.12.14г.	05.12.14г.	04.12.14г.	02.12.14г.	13.11.14г.	9.11.14г.	8.12.2014г.
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная		150	150	170	130	165	156	130

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
цена 1 кв. м., руб.								
Снижение цены в процессе торгов	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		150	150	170	130	165	156	130
Местоположение	шоссе Краснинское, д.29	Рыленкова, 66	Вокзальная, 113	Смолянинова, 5	мкр Гнездово	Тульский пер. , 9	Пивной пер, 8	Лавочкина, 55
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		150	150	170	130	165	156	130
Аренднопригодная площадь, кв.м.	свободная	200	1 645	970	550	100	160	650
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		150	150	170	130	165	156	130
Назначение объекта	производственно-складское	производственное	производственное	производственное	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		150	150	170	130	165	156	130
Доступность	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		150	150	170	130	165	156	130
Коммуникации	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		150	150	170	130	165	156	130
Этаж	-	2	1	1	1	1	1	1
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/ мес		150	150	170	130	165	156	130

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		150	150	170	130	165	156	130
Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.					150			

Таблица 38. Расчет рыночной арендной ставки для объекта оценки:  
Трансформаторная подстанция № 670  
ЦТП № 21, инв 000001163

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена 1 кв. м., рублей		100	70	120	100
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		100	70	120	100
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		100	70	120	100
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		100	70	120	100
Дата оценки/публикации		04.12.14г.	25.11.14г.	19.11.14г.	14.11.14г.
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		100	70	120	100
Снижение цены в процессе торгов	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		100	70	120	100



Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Попова, д. 132	Газарина	Задорожная, 15	4 Краснофлорский пер.5	Задорожная, 14
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		100	70	120	100
Аренднопригодная площадь, кв.м.	свободная	200	140	260	100
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		100	70	120	100
Назначение объекта	производственно-складское	производственное	производственное	производственное	производственно-складское
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		100	70	120	100
Доступность	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		100	70	120	100
Коммуникации	не отапливаемый	не отапливаемое	не отапливаемое	не отапливаемое	не отапливаемое
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		100	70	120	100
Этаж	-	1	1	1	1
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/мес		100	70	120	100
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		100	70	120	100
Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.				98	

Таблица 39. Расчет рыночной арендной ставки для объекта оценки:  
Встроенное помещение, инв №000000859

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №10	Аналог №11	Аналог №12	Аналог №13	Аналог №14
Цена 1 кв. м., рублей		550	549	650	590	590	650	650	600	600	700	682	700
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	650	590	590	650	650	600	600	700	682	700
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	650	590	590	650	650	600	600	700	682	700
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	650	590	590	650	650	600	600	700	682	700
Дата оценки/публикации		05.12.14г.	05.12.14г.	05.12.14г.	05.12.14г.	05.12.14г.	03.12.14г.	02.12.14г.	01.12.14г.	8.12.14г.	5.12.14г.	1.12.14г.	1.12.14г.
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	650	590	590	650	650	600	600	700	682	700
Снижение цены в процессе торгов	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	650	590	590	650	650	600	600	700	682	700
Местоположение	Оршанская, д. 18	Гагарина	Гагарина, 10/2	Кирова, 44А	Ново-Киевская, 4	Ново-Киевская, 2	Дохурова	Маришала Конева	Матросова, 12а	Оршанская, 21	Кирова, 61	пер. Смирнова	Кирова

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №10	Аналог №11	Аналог №12	Аналог №13	Аналог №14
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	650	590	590	650	650	600	600	700	682	700
Аренднопригодная площадь, кв.м.	свободная	500	135	39	18	84	41	60	38	140	90	44	230
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	650	590	590	650	650	600	600	700	682	700
Назначение объекта	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	650	590	590	650	650	600	600	700	682	700
Доступность	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	650	590	590	650	650	600	600	700	682	700
Коммуникации	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	650	590	590	650	650	600	600	700	682	700
Этаж	цоколь	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Корректировка		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/ мес		457	456	540	490	490	540	540	498	498	581	566	581
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №10	Аналог №11	Аналог №12	Аналог №13	Аналог №14
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		457	456	540	490	490	540	540	498	498	581	566	581
Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.								520					

Таблица 40. Расчет рыночной арендной ставки для объекта оценки:  
Нежилые помещения, инв №00000001027

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10	Аналог №11	Аналог №12
Цена 1 кв. м., рублей		550	549	650	590	590	650	650	600	600	700	682	700
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	650	590	590	650	650	600	600	700	682	700
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	650	590	590	650	650	600	600	700	682	700
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	650	590	590	650	650	600	600	700	682	700
Дата оценки/публикации		05.12.14г.	05.12.14г.	05.12.14г.	05.12.14г.	05.12.14г.	03.12.14г.	02.12.14г.	01.12.14г.	8.12.14г.	5.12.14г.	1.12.14г.	1.12.14г.
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	650	590	590	650	650	600	600	700	682	700
Снижение цены в процессе торгов	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10	Аналог №11	Аналог №12
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	650	590	590	650	650	600	600	700	682	700
Местоположение	Оршанская, д. 11	Гагарина	Гагарина, 10/2	Кирова, 44А	Ново-Киевская, 4	Ново-Киевская, 2	Дохурова	Маршала Конева	Матросова, 12а	Оршанская, 21	Кирова, 61	пер. Смирнова	Кирова
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	650	590	590	650	650	600	600	700	682	700
Аренднопригодная площадь, кв.м.	свободная	500	135	39	18	84	41	60	38	140	90	44	230
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	650	590	590	650	650	600	600	700	682	700
Назначение объекта	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	650	590	590	650	650	600	600	700	682	700
Доступность	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	650	590	590	650	650	600	600	700	682	700
Коммуникации	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		550	549	650	590	590	650	650	600	600	700	682	700
Этаж	цоколь	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Корректировка		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/ мес		457	456	540	490	490	540	540	498	498	581	566	581
Техническое со-	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10	Аналог №11	Аналог №12
стояние													
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		457	456	540	490	490	540	540	498	498	581	566	581
Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.								520					

Таблица 41. Расчет рыночной арендной ставки для объекта оценки:  
Нежилые помещения, инв №000000134

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена 1 кв. м., рублей		650	700	676	600	600	603
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		650	700	676	600	600	603
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		650	700	676	600	600	603
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		650	700	676	600	600	603
Дата оценки/публикации		05.12.14г.	03.12.14г.	02.12.14г.	8.12.14г.	8.12.14г.	5.12.14г.
Корректировка		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		650	700	676	600	600	603
Снижение цены в процессе торгов	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		1	1	1	1	1	1

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		650	700	676	600	600	603
Местоположение	Попова, д. 132	Маршала Соколовского	25 Сентября	Шевченко	Строителей, 6а	Крупской, 51	Петра Алексеева, 5а
Корректировка		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		650	700	676	600	600	603
Аренднопригодная площадь, кв.м.	свободная	98	10	17	530	100	58
Корректировка		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		650	700	676	600	600	603
Назначение объекта	офис	офис	офис	офис	свободное	свободное производ- складское	свободное
Корректировка		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		650	700	676	600	600	603
Доступность	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Корректировка		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		650	700	676	600	600	603
Коммуникации	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый
Корректировка		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		650	700	676	600	600	603
Этаж	подвал	1	1	1 этаж	1	1 и 2	1
Корректировка		0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72
Скорректированная аренд- ная ставка с учетом НДС, руб./м2/ мес		468	504	487	432	432	434
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		468	504	487	432	432	434

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.					460		

Таблица 42. Расчет рыночной арендной ставки для объекта оценки:  
Нежилое помещение, инв №00000001400  
Нежилое помещение, инв 0000001401

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена 1 кв. м., рублей		350	350	333	300	300	250
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		350	350	333	300	300	250
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		350	350	333	300	300	250
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		350	350	333	300	300	250
Дата оценки/публикации		05.12.14г.	05.12.14г.	03.12.14г.	02.12.14г.	05.12.14г.	1.12.14г.
Корректировка		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		350	350	333	300	300	250
Снижение цены в процессе торгов	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		350	350	333	300	300	250
Местоположение	Попова, д. 132	Тихвинка, 64	Тихвинка, 65	25 сентября, 30В	Индустриальная, 2	Попова, 74	Рославльское шоссе (РТС)
Корректировка		1	1	1	1	1	1



Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		350	350	333	300	300	250
Аренднопригодная площадь, кв.м.	свободная	29	22	15	380	177	192
Корректировка		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		350	350	333	300	300	250
Назначение объекта	офис	офис	офис	офис	офис	свободное	свободное
Корректировка		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		350	350	333	300	300	250
Доступность	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Корректировка		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		350	350	333	300	300	250
Коммуникации	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый
Корректировка		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		350	350	333	300	300	250
Этаж	1	1	1	1	2 этажа	1	1
Корректировка		1	1	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/мес		350	350	333	300	300	250
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	удовл
Корректировка		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		350	350	333	300	300	250
Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.					314		

### Определение годовой арендной платы

Средневзвешенная стоимость арендной платы за 1 (один) м<sup>2</sup> оцениваемого объекта недвижимости за год определяется по формуле:

$$АП_{год} = АП * 12$$

*АП* – средневзвешенная стоимость арендной платы;

*12* – количество месяцев.

Расчет годовой арендной платы для объекта оценки представлен в следующей таблице:

Таблица 43. Расчет годовой арендной ставки для объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	АП, руб.	Кол-во месяцев	Апгод, руб.
1	2	3	4	5
				(3)*(4)
1	Административное здание, назначение нежилое, 3-этажный, общая площадь 1139,3 кв.м, лит. А, А1	601	12	7 212
2	Материально техническая база, назначение: нежилое, инв.№12151 литер А, А1, А2, а Литера А (основная часть) - общая площадь: 2394,7 кв.м, этажность 2; литера А1 (основная часть) - общая площадь: 239,9 кв.м, этажность 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв.м, этажность 2; литер а (пристройка) - общая площадь: 6,1 кв.м, этажность 1	150	12	1 800
3	Трансформаторная подстанция № 670 назначение: нежилое, 1 этаж, общая площадь 51,2 кв.м инв.№№14071, лит.А	98	12	1 176
4	Встроенное помещение общественного назначения, назначение: нежилое, общая площадь 232,7кв.м, цокольный этаж, подвал, номера в поэтажном плане помещения №№ 1-9, 11-14, 21-28	520	12	6 240
5	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 138,3 кв.м, цокольный этаж	520	12	6 240
6	Мастерские, расположенные в подвальном помещении здания, пристроенного к жилому дому № 132 по ул. Попова, назначение: нежилое, общая площадь 193 кв.м., этаж подвал, номера в поэтажном плане 1-14	460	12	5 520
7	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 26,8 кв.м, 1 этаж №№1,6	314	12	3 768
8	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3,90 кв.м, 1 этаж №№3,4	314	12	3 768
9	ЦТП № 21	98	12	1 176

### Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности, дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае, ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = А * S$$

*А* – ставка арендной платы, руб.;

*S* – площадь, сдаваемая в аренду, м<sup>2</sup>.

В площадь подлежащую сдаче в аренду не включены лестничные марши, коридоры и прочие вспомогательные площади. Однако поскольку отсутствует техническая документация, то определение полезной площади проводилось путем умножения общей площади объекта на коэффициент 0,88 для производственно-складских и 0,71 для торгово-офисных объектов согласно данным из Справочника оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород, 2014г. (том 2), стр. 130. Исключение составляют Трансформаторная подстанция № и ЦТП № 21, общей площадью 51,2 кв.м. и 212,8 кв.м. соответственно представляющие собой единые помещения.

Расчет величины потенциального валового дохода для оцениваемого объекта представлен в следующей таблице:

Таблица 44. Расчет потенциального валового дохода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Ангод, руб.	S, кв.м.	ПВД, руб.
1	2	3	4	5
				(3) * (4)
1	Административное здание, назначение нежилое, 3-этажный, общая площадь 1139,3 кв.м, лит. А, А1	7 212	808,90	5 833 787
2	Материально-техническая база, назначение: нежилое, инв №12151 литер А, А1, А2, а Литера А (основная часть) - общая площадь: 2394,7 кв.м, этажность 2; литера А1 (основная часть) - общая площадь: 239,9 кв.м, этажность 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв.м, этажность 2; литер а (пристройка) - общая площадь: 6,1 кв.м, этажность 1	1 800	2 423,78	4 362 804
3	Трансформаторная подстанция № 670 назначение: нежилое, 1 этаж, общая площадь 51,2 кв.м инв. №№14071, лит.А	1 176	51,20	60 211
4	Встроенное помещение общественного назначения, назначение: нежилое, общая площадь 232,7 кв.м, цокольный этаж, подвал, номера в поэтажном плане помещения №№ 1-9, 11-14, 21-28	6 240	165,22	1 030 973
5	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 138,3 кв.м, цокольный этаж	6 240	98,19	612 706
6	Мастерские, расположенные в подвальном помещении здания, пристроенного к жилому дому № 132 по ул. Попова, назначение: нежилое, общая площадь 193 кв.м., этаж подвал, номера в поэтажном плане 1-14	5 520	137,03	756 406
7	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 26,8 кв.м, 1 этаж №№1, 6	3 768	19,03	71 705
8	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3,90 кв.м, 1 этаж №№3, 4	3 768	2,77	10 437
9	ЦТП № 21	1 176	212,8	250 253

### Определение эффективного валового дохода (ЭВД)

Для получения величины действительного валового дохода необходимо уменьшить величину потенциального валового дохода на величину предполагаемых потерь от недозагрузки.

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Эффективный валовой доход (ЭВД) определяется по формуле:

$$\text{ЭВД} = \text{ПВД} * K_z * K_c$$

$K_z$  - коэффициент загрузки площадей;

$K_c$  - коэффициент сбора платежей.

### *Коэффициент загрузки площадей (Кз)*

По данным анализа сегмента рынка торгово-офисной недвижимости коэффициент недозагрузки<sup>11</sup> может составлять 0,95 - 0,85. В рамках настоящих расчетов принимаем среднее значение (0,9) для офисных помещений большей площади и 0,95 (минимальное значение) для помещений малой площади.

По данным анализа сегмента рынка производственно-складской недвижимости коэффициент недозагрузки<sup>12</sup> может составлять 0,94 – 0,8. В рамках настоящих расчетов принимаем среднее значение (0,87) для производственно-складских объектов большей площади и минимального значения (0,94) для объектов с минимальной площадью.

Коэффициент сбора платежей (Кс) определяет риск не получения арендной платы. По сложившейся практике, арендные платежи вносят заранее (авансовыми платежами), однако существует вероятность в результате личной договоренности отсрочить платежи. Но в свою очередь, разумный арендодатель, учитывая загрузку своих площадей и реально оценивая возможности арендатора, не вносящего платежи будет, начиная уже со второго месяца искать ему замену. В случае не погашения задолженности со стороны арендатора арендодателем будет, расторгнут договор с последующим обращением в суд с целью взыскания денег. И в большинстве случаев арендодатель, за исключение банкротства ООО, взыщет свои деньги в полном размере.

Единственно при невозможности оплаты со стороны арендатора арендодателю придется оплачивать текущие платежи в настоящий момент за счет собственных средств. Однако вероятность того, что невозможность оплаты появится сразу у нескольких арендаторов мала, в связи, с чем в настоящий момент арендодатель будет нести минимальные текущие потери с последующим их возвратом.

В случае же систематической задержки платежей со стороны арендаторов связанной с экономикой региона в целом, наиболее выгодно для арендодателя будет снижение арендной ставки с целью поддержания загрузки сдаваемых площадей на максимальном уровне, минимизируют риск текущего не получения платежей и получая доход.

Таким образом, коэффициент недосбора арендных платежей стремится к единице, однако не возможно предугадать всех вариантов развития событий, в связи, с чем в рамках настоящей работы оценщиком экспертно определен коэффициент сбора платежей в размере 0,98.

Расчет величины эффективного валового дохода для оцениваемого объекта представлен в следующей таблице:

Таблица 45. Расчет эффективного валового дохода

№ п/п	Наименование объекта оценки	ПВД, руб.	Кз	Кс	ЭВД, руб.
1	2	3	4	5	6
					(3)*(4)*(5)
1	Административное здание, назначение нежилое, 3-этажный, общая площадь 1139,3 кв.м, лит. А, А1	5 833 787	0,9	0,98	5 145 400
2	Материально техническая база, назначение: нежилое, инв №12151 литер А, А1, А2, а Литера А (основная часть) - общая площадь: 2394,7 кв.м, этажность 2; литера А1 (основная часть) - общая площадь: 239,9 кв.м, этажность 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв.м, этажность 2; литер а (пристройка) - общая площадь: 6,1 кв.м, этажность 1	4 362 804	0,87	0,98	3 719 727

<sup>11</sup> Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород, 2014г. (том 2), стр. 27

<sup>12</sup> Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород, 2014г. (том 2), стр. 27

№ п/п	Наименование объекта оценки	ПВД, руб.	Кз	Кс	ЭВД, руб.
1	2	3	4	5	6
					(3)*(4)*(5)
3	Трансформаторная подстанция № 670 назначение: нежилое, 1 этаж, общая площадь 51,2 кв.м инв.№№14071, лит.А	60 211	0,94	0,98	55 466
4	Встроенное помещение общественного назначения, назначение: нежилое, общая площадь 232,7кв.м, цокольный этаж, подвал, номера в поэтажном плане помещения №№ 1-9, 11-14, 21-28	1 030 973	0,9	0,98	909 318
5	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 138,3 кв.м, цокольный этаж	612 706	0,9	0,98	540 407
6	Мастерские, расположенные в подвальном помещении здания, пристроенного к жилому дому № 132 по ул. Попова, назначение: нежилое, общая площадь 193 кв.м., этаж подвал, номера в поэтажном плане 1-14	756 406	0,9	0,98	667 150
7	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 26,8 кв.м, 1 этаж №№1,6	71 705	0,95	0,98	66 757
8	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3,90 кв.м, 1 этаж №№3,4	10 437	0,95	0,98	9 717
9	ЦТП № 21	250 253	0,94	0,98	230 533

### **Расчет операционных расходов**

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Операционные расходы включают в себя:

- Коммунальные платежи;
- На содержание территории;
- На текущие ремонтные работы;
- Пожарная охрана и обеспечение безопасности;
- Земельный налог или арендная плата за землю;
- Налог на имущество;
- Страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- Заработанная плата обслуживающего персонала и налоги на нее;
- Реклама.

Величины арендных ставок выбранных в качестве аналогов включают в себя коммунальные услуги (отопление, водоснабжение, охрана и прочие платежи) за исключением затрат на электроэнергию, которые оплачиваются арендатором отдельно.

Поскольку нет исходной информации о расходах по объектам оценки, оценщик в дальнейших расчетах использует рыночные данные расходов. По данным анализа сегмента рынка недвижимости операционные расходы<sup>13</sup> могут составлять 11% - 28% для торгово-офисных объектов и 10% - 25% для производственно-складской недвижимости от потенциального валового дохода (ПВД).

Таким образом, с целью получения чистого операционного дохода необходимо вычесть из эффективного валового дохода расходы за исключением затрат на электроэнергию. К данным расходам относятся прочие коммунальные платежи, земельный налог, расходы «обслуживающего» назначения (менеджмент, реклама), на текущие ремонтные работы и др.

Оценщик в дальнейших расчетах использует рыночные данные расходов, а именно в процентном соотношении от потенциального валового дохода в размере максимального значения 28% и 25% для офисных помещений, объектов с целью организации проведения

<sup>13</sup> Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород, 2014г. (том 2), стр. 37.

досуга и отдыха и отапливаемой складской недвижимости соответственно. Однако для не отапливаемых складских помещений применяется коэффициент в размере среднего значения (18%).

Величина операционных расходов определялась как доля от Потенциального валового дохода (ПВД) и составляет:

Таблица 46. Расчет величины операционных расходов

№ п/п	Наименование объекта оценки	ПВД, руб.	Процент операционных расходов (рынок)	Операционные расходы
1	2	3	4	5
				(3)*(4)
1	Административное здание, назначение нежилое, 3-этажный, общая площадь 1139,3 кв.м, лит. А, А1	5 833 787	28%	1 633 460
2	Материально техническая база, назначение: нежилое, инв №12151 литер А, А1, А2, а Литера А (основная часть) - общая площадь: 2394,7 кв.м, этажность 2; литера А1 (основная часть) - общая площадь: 239,9 кв.м, этажность 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв.м, этажность 2; литер а (пристройка) - общая площадь: 6,1 кв.м, этажность 1	4 362 804	25%	1 090 701
3	Трансформаторная подстанция № 670 назначение: нежилое, 1 этаж, общая площадь 51,2 кв.м инв.№№14071, лит.А	60 211	18%	10 838
4	Встроенное помещение общественного назначения, назначение: нежилое, общая площадь 232,7 кв.м, цокольный этаж, подвал, номера в поэтажном плане помещения №№ 1-9, 11-14, 21-28	1 030 973	28%	288 672
5	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 138,3 кв.м, цокольный этаж	612 706	28%	171 558
6	Мастерские, расположенные в подвальном помещении здания, пристроенного к жилому дому № 132 по ул. Попова, назначение: нежилое, общая площадь 193 кв.м., этаж подвал, номера в поэтажном плане 1-14	756 406	28%	211 794
7	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 26,8 кв.м, 1 этаж №№1,6	71 705	28%	20 077
8	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3,90 кв.м, 1 этаж №№3,4	10 437	28%	2 922
9	ЦТП № 21	250 253	18%	45 046

### Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной эффективного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{П}_3 - \text{Р}_0) = (\text{ЭВД} - \text{Р}_0)$$

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

П<sub>3</sub> – потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ЭВД – эффективный валовой доход, руб./год;

Р<sub>0</sub> – операционные расходы, руб./год.

Расчет чистого операционного дохода для объекта недвижимости представлен в таблице ниже.

Таблица 47. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД)

№ п/п	Наименование объекта оценки	ЭВД, руб.	Операционные расходы	ЧОД, руб.
1	2	3	4	5
				(3)-(4)
1	Административное здание, назначение нежилое, 3-этажный, общая площадь 1139,3 кв.м, лит. А, А1	5 145 400	1 633 460	3 511 940
2	Материально техническая база, назначение: нежилое, инв №12151 литер А, А1, А2, а Литера А (основная часть) - общая площадь: 2394,7 кв.м, этажность 2; литера А1 (основная часть) - общая площадь: 239,9 кв.м, этажность 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв.м, этажность 2; литер а (пристройка) - общая площадь: 6,1 кв.м, этажность 1	3 719 727	1 090 701	2 629 026
3	Трансформаторная подстанция № 670 назначение: нежилое, 1 этаж, общая площадь 51,2 кв.м инв.№№14071, лит.А	55 466	10 838	44 628
4	Встроенное помещение общественного назначения, назначение: нежилое, общая площадь 232,7 кв.м, цокольный этаж, подвал, номера в поэтажном плане помещения №№ 1-9, 11-14, 21-28	909 318	288 672	620 646
5	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 138,3 кв.м, цокольный этаж	540 407	171 558	368 849
6	Мастерские, расположенные в подвальном помещении здания, пристроенного к жилому дому № 132 по ул. Попова, назначение: нежилое, общая площадь 193 кв.м., этаж подвал, номера в поэтажном плане 1-14	667 150	211 794	455 356
7	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 26,8 кв.м, 1 этаж №№1,6	66 757	20 077	46 680
8	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3,90 кв.м, 1 этаж №№3,4	9 717	2 922	6 795
9	ЦТП № 21	230 533	45 046	185 487

### Расчет коэффициента капитализации

В рамках настоящей работы коэффициент капитализации будет определен методом рыночной экстракции. Рыночная экстракция - метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок и цен предложений к продаже торгово-офисных и производственно-складских объектов в отдельности.

Расчет коэффициента капитализации будет осуществлен согласно следующей формуле:

$$R = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{\text{ЧОД}_{0i}}{C_{0i}} = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{AP_{0i} \times (1 - a_0)}{C_{0i}}$$

**R** — коэффициент капитализации;

**ЧОД** — чистый операционный доход;

**C** — стоимость объекта недвижимого имущества;

**АП** — годовая арендная плата;

**a** — доля операционных расходов;

**k** — объем выборки;

индекс «0» соответствует текущему состоянию (на дату оценки).

Коэффициент капитализации в настоящей работе определяется путем деления арендной ставки за 1 кв.м. в год, без учета операционных расходов (по результатам анализа рынка) на стоимость одного квадратного метра однородного объекта.

Результаты представлены в нижеследующих таблицах:

Таблица 48. Расчет коэффициента капитализации для торгово-офисных объектов

№ п/п	Город	Район / Улица	Назначение	Общая площадь, кв. м.	Дата публикации	Цена предложения / аренда в месяц за 1 кв.м.	Источник информации	Коэффициент загрузки площадей <sup>14</sup> (Кз)	Коэффициент сбора платежей <sup>15</sup> (Кс)	Операционные расходы <sup>16</sup>	Количество месяцев	Цена предложения / аренда в год за 1 кв.м.	Коэффициент капитализации <sup>17</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
												$(7) \cdot (9) \cdot (10) \cdot (11) \cdot (12)$	$(13A)/(13П)$
1	Смоленск	Маршала Соколовского	офисное	98	05.12.14г.	650	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_98_m_472978112">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_98_m_472978112</a>	0,85	0,98	0,72	12	4 678	7,64%
	Смоленск	Соколовского	офисное	98	02.12.14г.	61 224	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_98_m_471013031">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_98_m_471013031</a>	-	-	-	-	61 224	
2	Смоленск	Б.Советская, 17/1	офисное	111,0	05.12.14г.	631	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_kommercheskuyu_nedvizhimost_b_s_ovetskaya_171_169918564">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_kommercheskuyu_nedvizhimost_b_s_ovetskaya_171_169918564</a>	0,85	0,98	0,72	12	4 541	8,90%
	Смоленск	Б. Советская, 35	офисное	48,0	02.12.14г.	51 042	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_48_m_471012624">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_48_m_471012624</a>	-	-	-	-	51 042	
3	Смоленск	Рославльское шоссе (РТС)	офисное	192,0	1.12.14г.	250	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_192_m_470655395">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_192_m_470655395</a>	0,85	0,98	0,72	12	1 799	3,37%
	Смоленск	Рославльское шоссе	офисное	174	01.12.14г.	53 448	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_174_m_352829855">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_174_m_352829855</a>	-	-	-	-	53 448	
4	Смоленск	Коммунистическая	офисное	26	02.12.14г.	769	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_471509971">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_471509971</a>	0,85	0,98	0,72	12	5 535	7,46%
	Смоленск	Коммунистическая 4	офисное	43,8	24.11.14г.	74 201	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_43.8_m_466088243">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_43.8_m_466088243</a>	-	-	-	-	74 201	
5	Смоленск	пер.Хлебозаводской, 13	офисное	55	05.12.14г.	364	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_55_m_tri_komnaty_324221726">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_55_m_tri_komnaty_324221726</a>	0,85	0,98	0,72	12	2 620	5,53%
	Смоленск	Хлебозаводской	офисное	58	30.11.14г.	47 414	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_58_m_471012624">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_58_m_471012624</a>	-	-	-	-	47 414	

<sup>14</sup> Среднее значение для офисной недвижимости. Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород, 2014г. (том 2), стр. 19

<sup>15</sup> См. стр. 67 (Коэффициент сбора платежей)

<sup>16</sup> Максимальное значение для офисной недвижимости. Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород, 2014г. (том 2), стр. 37.

<sup>17</sup> (13А) – Аренда в графе под соответствующим номером  
(13П) – Продажа в графе под соответствующим номером



№ п/п	Город	Район / Улица	Назначение	Общая площадь, кв. м.	Дата публикации	Цена предложения / аренда в месяц за 1 кв.м.	Источник информации	Коэффициент загрузки площадей <sup>14</sup> (Кз)	Коэффициент сбора платежей <sup>15</sup> (Кс)	Операционные расходы <sup>16</sup>	Количество месяцев	Цена предложения / аренда в год за 1 кв.м.	Коэффициент капитализации <sup>17</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
												$(7) \cdot (9) \cdot (10) \cdot (11) \cdot (12)$	$(13A) / (13П)$
	ленск	пер.,11					vizhimost/ofisnoe_pomeschenie 58 m 308737070						
6	Смоленск	Крупской, 48а	офисное	195,0	9.12.14г.	500	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_186_9m_428415655">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_186_9m_428415655</a>	0,85	0,98	0,72	12	3 599	4,54%
	Смоленск	Крупской, 51	офисное	246,0	11.11.14г.	79 268	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_246_m_405776291">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_246_m_405776291</a>	-	-	-	-	79 268	
7	Смоленск	Николаева 32	офисное	64,0	05.12.14г.	900	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_64_m_473135370">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_64_m_473135370</a>	0,85	0,98	0,72	12	6 477	6,68%
	Смоленск	Николаева, 19а	офисное	65,0	05.12.14г.	96 923	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_65_m_385442830">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_65_m_385442830</a>	-	-	-	-	96 923	
8	Смоленск	Николаева, 9а	офисное	105	05.12.14г.	800	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_105_m_399493422">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_105_m_399493422</a>	0,85	0,98	0,72	12	5 758	6,40%
	Смоленск	Николаева, 9а	офисное	105,0	19.11.14г.	90 000	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_105_m_362690676">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_105_m_362690676</a>	-	-	-	-	90 000	
9	Смоленск	Гагарина	офисное	500	05.12.14г.	550	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_ot_14m2_do_500m2_55309267">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_ot_14m2_do_500m2_55309267</a>	0,85	0,98	0,72	12	3 958	7,92%
	Смоленск	Гагарина, 5а	офисное	522	25.11.14г.	50 000	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_522.2_m_373828224">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_522.2_m_373828224</a>	-	-	-	-	50 000	
10	Смоленск	Гагарина	офисное	100	05.12.14г.	1 500	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_472981867">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_472981867</a>	0,85	0,98	0,72	12	10 796	9,90%
	Смоленск	Гагарина, 7	офисное	110,0	6.11.14г.	109 091	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_110_m_381890592">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_110_m_381890592</a>	-	-	-	-	109 091	
11	Смоленск	Рыленкова, 63	офисное	50,0	02.12.14г.	800	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_50_m_361788970">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_50_m_361788970</a>	0,85	0,98	0,72	12	5 758	6,00%
	Смоленск	Рыленкова, 63	офисное	50,0	02.12.14г.	96 000	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_50_m_306452273">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_50_m_306452273</a>	-	-	-	-	96 000	
12	Смоленск	Кашена	офисное	40,0	05.12.14г.	550	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_na_kashena_40_m_361111575">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_na_kashena_40_m_361111575</a>	0,85	0,98	0,72	12	3 958	6,97%
	Смоленск	Кашена, 1	офисное	28,0	22.11.14г.	56 786	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_28_m_465181427">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_28_m_465181427</a>	-	-	-	-	56 786	
13	Смоленск	Оршанская, 21	офисное	140,0	8.12.14г.	600	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_otdelnym_vhodom_140_m">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_otdelnym_vhodom_140_m</a>	0,85	0,98	0,72	12	4 318	7,20%

№ п/п	Город	Район / Улица	Назначение	Общая площадь, кв. м.	Дата публикации	Цена предложения / аренда в месяц за 1 кв.м.	Источник информации	Коэффициент загрузки помещений <sup>14</sup> (Кз)	Коэффициент сбора платежей <sup>15</sup> (Кс)	Операционные расходы <sup>16</sup>	Количество месяцев	Цена предложения / аренда в год за 1 кв.м.	Коэффициент капитализации <sup>17</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
												(7)*(9)*(10)*(11)*(12)	(13A)/(13П)
							474865213						
	Смоленск	Орнанская, 17	офисное	60,0	21.11.14г.	60 000	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_poseschenie_352915789">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_poseschenie_352915789</a>	-	-	-	-	60 000	
14	Смоленск	Твардовского, ба	офисное	500,0	3.12.14г.	450	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_500_m_471730700">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_500_m_471730700</a>	0.85	0.98	0.72	12	3 239	7,24%
	Смоленск	Твардовского	офисное	738,0	17.11.14г.	44 715	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_tsentre_738_m_331942726">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_tsentre_738_m_331942726</a>	-	-	-	-	44 715	
15	Смоленск	Матросова, 12а	офисное	38,2	01.12.14г.	600	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_leninskiy_r-n_422579754">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_leninskiy_r-n_422579754</a>	0.85	0.98	0.72	12	4 318	9,43%
	Смоленск	Матросова, 16	офисное	50,0	18.11.14г.	45 800	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_50_m_462531235">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_50_m_462531235</a>	-	-	-	-	45 800	
16	Смоленск	Ново-Киевская, 2	офисное	84,0	05.12.14г.	590	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_84m_s_otd_vhod_mozhno_v_hizing_ili_chastyami_472306486">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_84m_s_otd_vhod_mozhno_v_hizing_ili_chastyami_472306486</a>	0.85	0.98	0.72	12	4 246	5,85%
	Смоленск	Ново-Киевская, 76	офисное	62,0	17.11.14г.	72 581	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_ili_magazin_62_m_393763879">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_ili_magazin_62_m_393763879</a>	-	-	-	-	72 581	
17	Смоленск	Нахимова	офисное	72,0	03.12.14г.	556	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_72_m_471777870">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_72_m_471777870</a>	0.85	0.98	0.72	12	4 002	8,22%
	Смоленск	Нахимова, 27	офисное	113,0	10.11.14г.	48 673	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_113_m_torgumesten_457593925">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_113_m_torgumesten_457593925</a>	-	-	-	-	48 673	
18	Смоленск	Ленина, 29	офисное	67	05.12.14г.	567	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_67_m_472985116">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_67_m_472985116</a>	0.85	0.98	0.72	12	4 081	7,82%
	Смоленск	Ленина	офисное	67,1	14.11.14г.	52 161	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_gotovyy_biznes_67561092">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_gotovyy_biznes_67561092</a>	-	-	-	-	52 161	
19	Смоленск	Тенишевой	офисное	16,0	02.12.14г.	800	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_16_m_470755775">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_16_m_470755775</a>	0.85	0.98	0.72	12	5 758	8,64%
	Смоленск	Тенишевой, 31	офисное	24,0	11.11.14г.	66 667	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_24_m_396617556">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_24_m_396617556</a>	-	-	-	-	66 667	
20	Смо-	Кирова, 44А	офисное	39,2	28.11.14г.	650	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_ned">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_ned</a>	0.85	0.98	0.72	12	4 678	8,55%

№ п/п	Город	Район / Улица	Назначение	Общая площадь, кв. м.	Дата публикации	Цена предложения / аренда в месяц за 1 кв.м.	Источник информации	Коэффициент загрузки площадей <sup>14</sup> (Кз)	Коэффициент сбора платежей <sup>15</sup> (Кс)	Операционные расходы <sup>16</sup>	Количество месяцев	Цена предложения / аренда в год за 1 кв.м.	Коэффициент капитализации <sup>17</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
												$(7) \cdot (9) \cdot (10) \cdot (11) \cdot (12)$	$(13A)/(13П)$
	ленск						<a href="#">vzhimost/ofisnoe_pomeschenie_39.2_m_468790527</a>						
	Смоленск	Кирова, 41А	офисное	32,0	17.10.14г.	54 688	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_32_m_437202264">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_32_m_437202264</a>	-	-	-	-	54 688	
		Среднее значение <sup>18</sup>											7,70%

<sup>18</sup> В среднее значение не попали крайние результаты в выборке выделенные цветом пп. с 3, 5, 6 с более низким значением коэффициента и с п. 20 более высоким значением коэффициента

Таблица 49. Расчет коэффициента капитализации для производственно-складских объектов

№ п/п	Город	Район / Улица	Назначение	Общая площадь, кв. м.	Дата публикации	Цена предложения / аренда в месяц за 1 кв.м.	Источник информации	Коэффициент загрузки площади <sup>19</sup> (Кз)	Коэффициент сбора платежей <sup>20</sup> (Кс)	Операционные расходы <sup>21</sup>	Количество месяцев	Цена предложения / аренда в год за 1 кв.м.	Коэффициент капитализации <sup>22</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
												$(7) \cdot (9) \cdot (10) \cdot (11) \cdot (12)$	$(13A)/(13П)$
1	Смоленск	Лавочкина, 100	производственно-складское	650,0	8.12.2014г.	130	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_650_m_365606543">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_650_m_365606543</a>	0,87	0,98	0,82	12	1 091	18,28%
	Смоленск	Лавочкина, 55	производственно-складское	838,0	05.12.2014г.	5 967	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_838_m_na_uchastke_0.5_ga_473116704">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_838_m_na_uchastke_0.5_ga_473116704</a>	-	-	-	-	5 967	
2	Смоленск	Рославльское шоссе	производственно-складское	270,0	27.11.14г.	180	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_pod_avtoservis_270_m_447095038">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_pod_avtoservis_270_m_447095038</a>	0,87	0,98	0,82	12	1 510	16,41%
	Смоленск	Рославльское шоссе	производственно-складское	1 000	09.12.2014г.	9 200	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1000_m_474601324">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1000_m_474601324</a>	-	-	-	-	9 200	
3	Смоленск	Краснинское шоссе, 37	производственно-складское	211	15.11.14г.	379	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_211_m_365605992">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_211_m_365605992</a>	0,87	0,98	0,82	12	3 180	9,54%
	Смоленск	Краснинское шоссе 35А	производственно-складское	750,0	10.10.2014г.	33 333	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_750_m_430402240">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_750_m_430402240</a>	-	-	-	-	33 333	
		Среднее значение:											14,74%

<sup>19</sup> Среднее значение для производственно-складской недвижимости. Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород, 2014г. (том 2), стр. 19

<sup>20</sup> См. стр. 67 (Коэффициент сбора платежей)

<sup>21</sup> Максимальное значение для производственно-складской недвижимости. Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород, 2014г. (том 2), стр. 37.

<sup>22</sup> (13А) – Аренда в графе под соответствующим номером  
(13П) – Продажа в графе под соответствующим номером

Расчеты, проведенные оценщиком, подтверждается исследованиями изложенными в Справочнике оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород, 2014г. (том 2), на стр. 103.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом, приведен в следующей таблице:

Таблица 50. Расчет рыночной стоимости методом капитализации дохода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Чистый операционный доход, руб.	КК	Стоимость объекта недвижимости, руб.
1	2	3	4	5
				(3)/(4)
1	Административное здание, назначение нежилое, 3-этажный, общая площадь 1139,3 кв.м, лит. А, А1	3 511 940	7,70%	45 609 610
2	Материально техническая база, назначение: нежилое, инв №12151 литер А, А1, А2, а Литера А (основная часть) - общая площадь: 2394,7 кв.м, этажность 2; литера А1 (основная часть) - общая площадь: 239,9 кв.м, этажность 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв.м, этажность 2; литер а (пристройка) - общая площадь: 6,1 кв.м, этажность 1	2 629 026	14,74%	17 835 997
3	Трансформаторная подстанция № 670 назначение: нежилое, 1 этаж, общая площадь 51,2 кв.м инв.№№14071, лит.А	44 628	14,74%	302 768
4	Встроенное помещение общественного назначения, назначение: нежилое, общая площадь 232,7 кв.м, цокольный этаж, номера в поэтажном плане помещения №№ 1-9, 11-14, 21-28	620 646	7,70%	8 060 338
5	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 138,3 кв.м, цокольный этаж	368 849	7,70%	4 790 247
6	Мастерские, расположенные в подвальном помещении здания, пристроенного к жилому дому № 132 по ул. Попова, назначение: нежилое, общая площадь 193 кв.м., этаж подвал, номера в поэтажном плане 1-14	455 356	7,70%	5 913 714
7	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 26,8 кв.м, 1 этаж №№1,6	46 680	7,70%	606 234
8	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3,90 кв.м, 1 этаж №№3,4	6 795	7,70%	88 247
9	ЦТП № 21	185 487	14,74%	1 258 392

Стоимость за объекты оценки указана с учетом земельных участков под каждым зданием. Определение стоимости земельного участка необходимого для функционирования и обслуживания каждого здания в отдельности с последующим вычитанием из стоимости целикового объекта будет произведено в рамках затратного подхода.

#### 6.4. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

##### Общие положения сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого

объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.

2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам.

Оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей объектов офисного назначения в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами – юридическими или физическими лицами.

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

Анализ НЭИ<sup>23</sup> показал, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки с точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности является использование объектов оценки по прямому назначению. Таким образом, стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода рассчитывается с учетом данного факта.

Так же не все подобранные предложения к продаже участвовали в расчетах в виду существенных отличий.

Краткая характеристика подобранных предложений<sup>24</sup> представлена в следующей таблице:

<sup>23</sup> См. п. 5.7 «Анализ наиболее эффективного использования» настоящего отчета.

<sup>24</sup> Информация о ценах предложений к продаже приведена в Приложении 4

Таблица 51. Аналоги для объекта оценки:  
Административное здание, инв.№ 000001025

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9
Город	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск
Улица	2-й Краснинский пер., 14	2-й Краснинский пер., 14	Матросова, 16	Матросова, 9	Гагарина	Нахимова, 27	Кирова, 41А	Нормандия Нман 27	Николаева, 77
Удаленность от объекта, км	1,5	1,49	0,47	0,542	1,57	1,85	1,52	1,47	0,582
Назначение	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис
Общая площадь, кв. м.	81,0	76	50,0	129,0	83,0	113,0	32,0	64,0	34,0
Коммуникации	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый
Дата публикации	01.12.14г.	25.11.14г.	18.11.14г.	17.11.14г.	11.11.14г.	10.11.14г.	17.10.14г.	12.10.14г.	10.10.14г.
Стоимость объекта	4 150 000	4 200 000	2 290 000	6 500 000	4 100 000	5 500 000	1 750 000	3 400 000	1 500 000
Стоимость, руб./кв. м.	51 235	55 263	45 800	50 388	49 398	48 673	54 688	53 125	44 118
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж	1	цоколь	цоколь	1	1	1	2	1	1
Наличие отдельного входа	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_81_m_470558153">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_81_m_470558153</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_76_m_466511038">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_76_m_466511038</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_50_m_462531235">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_50_m_462531235</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_ofis_g_smolensk_ul_matrosova_236407106">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_ofis_g_smolensk_ul_matrosova_236407106</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_83_m_458413204">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_83_m_458413204</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_ofisnoe_pomeschenie_113_m_torg_umesten_457593925">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_ofisnoe_pomeschenie_113_m_torg_umesten_457593925</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_4322264">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_4322264</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_432388164">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_432388164</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_54_m_na_ul_nikolaeva_429339896">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_54_m_na_ul_nikolaeva_429339896</a>

Таблица 52. Аналоги для объекта оценки:  
Материально техническая база, инв №000000851

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Город	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Улица	Промышленный р-н	около автобана пр. Строителей	Заднепровский р-н	Индустриальная, 2	Рославльское шоссе	Рославльское шоссе	Соболева, 85
Удаленность от объекта, км	5,54	6,3	5,9	7,345	5,95	5,99	6,26
Назначение	производственное-складское	производственное-складское	производственное-складское	производственное-складское	производственное-складское	производственное-складское	производственное-складское
Общая площадь, кв. м.	108,0	170	2 812	9 969,8	2 024	1 000	7 000,0
Коммуникации	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый
Дата публикации	03.12.2014г.	06.12.2014г.	03.12.2014г.	02.12.2014г.	28.11.2014г.	09.12.2014г.	12.11.2014г.
Стоимость объекта	1 100 000	1 750 000	20 000 000	50 000 000	16 000 000	9 200 000	50 000 000
Стоимость, руб./кв. м.	10 185	10 294	7 112	5 015	7 905	9 200	7 143
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж	1	1	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/molensk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_108_m_471649925">https://www.avito.ru/molensk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_108_m_471649925</a>	<a href="https://www.avito.ru/molensk/kommercheskaya_nedvizhimost/garazh_pod_sto_proizvodstvo_427343030">https://www.avito.ru/molensk/kommercheskaya_nedvizhimost/garazh_pod_sto_proizvodstvo_427343030</a>	<a href="https://www.avito.ru/molensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2812m_s_zemley_358777732">https://www.avito.ru/molensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2812m_s_zemley_358777732</a>	<a href="https://www.avito.ru/molensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_9969.8_m_324949152">https://www.avito.ru/molensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_9969.8_m_324949152</a>	<a href="https://www.avito.ru/molensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2024_m_320472830">https://www.avito.ru/molensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2024_m_320472830</a>	<a href="https://www.avito.ru/molensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1000_m_474601324">https://www.avito.ru/molensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1000_m_474601324</a>	<a href="https://www.avito.ru/molensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_7000_m_455709269">https://www.avito.ru/molensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_7000_m_455709269</a>

Таблица 53. Аналогии для объекта оценки:  
Встроенное помещение, инв №0000000859  
Нежилые помещения, инв №0000001027

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10
Город	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск
Улица	Б. Советская, 35	2-й Краснинский пер., 14	2-й Краснинский пер., 14	р-н Медгородка	Матросова, 16	Матросова, 9	Твардовского	Гагарина	Нормандия Нман 27	Николаева, 77
Удаленность от объекта, км	1,98	1,11	1,12	1,92	0,529	0,494	1,99	0,559	1,94	1,56
Назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис



Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10
Общая площадь, кв. м.	48,0	81,0	76	74,0	50,0	129,0	738,0	83,0	64,0	34,0
Коммуникации	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый
Дата публикации	02.12.14г.	01.12.14г.	25.11.14г.	20.11.14г.	18.11.14г.	17.11.14г.	17.11.14г.	11.11.14г.	12.10.14г.	10.10.14г.
Стоимость объекта	2 450 000	4 150 000	4 200 000	3 100 000	2 290 000	6 500 000	33 000 000	4 100 000	3 400 000	1 500 000
Стоимость, руб./кв. м.	51 042	51 235	55 263	41 892	45 800	50 388	44 715	49 398	53 125	44 118
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж	1	1	цоколь	цоколь	цоколь	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_48_m_471012624">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_48_m_471012624</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_81_m_470558153">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_81_m_470558153</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_76_m_466511038">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_76_m_466511038</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_74_m_464067212">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_74_m_464067212</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_50_m_462531235">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_50_m_462531235</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_ofis_g_smolsk_ul_m_atrosova_236407106">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_ofis_g_smolsk_ul_m_atrosova_236407106</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_tsentre_738_m_331942726">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_tsentre_738_m_331942726</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_83_m_458413204">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_83_m_458413204</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_432_m_388164">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_432_m_388164</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_54_m_na_ul_nikolaeva_429339896">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_54_m_na_ul_nikolaeva_429339896</a>

Таблица 54. Аналоги для объекта оценки:  
Нежилые помещения, инв №000000134

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Город	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск
Улица	Рославльское шоссе	Хлебозаводской пер.,11	Рыленкова, 9а	п. Тихвинка, 526	р-нМедгородок, 25 Сентября,13
Удаленность от объекта, км	2,17	2,73	1,75	2,36	2,61
Назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Общая площадь, кв. м.	174	58	100,0	111,0	58,0
Коммуникации	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый
Дата публикации	01.12.14г.	30.11.14г.	22.11.14г.	02.12.14г.	12.11.14г.

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Стоимость объекта	9 300 000	2 750 000	5 200 000	4 800 000	2 600 000
Стоимость, руб./кв. м.	53 448	47 414	52 000	43 243	44 828
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж	1	1	1	1	1 этаж 5
Наличие отдельного входа	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_174_m_352829855">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_174_m_352829855</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_58_m_308737070">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_58_m_308737070</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_100_m_372252936">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_100_m_372252936</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaniye_ofis_p_tihvinka_d_50_b_258933459">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaniye_ofis_p_tihvinka_d_50_b_258933459</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_58_m_319917173">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_58_m_319917173</a>

Таблица 55. Аналоги для объекта оценки:  
Нежилое помещение, инв №00000001400  
Нежилое помещение, инв 0000001401

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Город	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск
Улица	Панфилова, 3а	Николаева, 77	Николаева, 77	Николаева, 85	Крупской/Аптечная, 1
Удаленность от объекта, км					
Назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Общая площадь, кв. м.	158,0	57,0	54,0	34,0	91,0
Коммуникации	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый
Дата публикации	21.11.14г.	20.11.14г.	28.10.14г.	15.10.14г.	15.10.14г.
Стоимость объекта	4 100 000	1 480 000	1 500 000	1 050 000	2 990 000
Стоимость, руб./кв. м.	25 949	25 965	27 778	30 882	32 857
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж	цоколь	1	1	цоколь	1
Наличие отдельного входа	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_158_m_76980573">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_158_m_76980573</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_57_m_464167223">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_57_m_464167223</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_54_m_428643494">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_54_m_428643494</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_34_m_434743684">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_34_m_434743684</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_91_m_434618568">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_91_m_434618568</a>

Таблица 56. Аналоги для объекта оценки:  
ЦТП № 21, инв 000001163

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Город	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск
Улица	Промышленный р-н	около автобана пр. Строителей	Заднепровский р-н	Индустриальная, 2	Рославльское шоссе
Назначение	складское	производственное	производственное	производственное	производственное
Общая площадь, кв. м.	108,0	170	2 812	9 969,8	2 024
Коммуникации	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый
Дата публикации	03.12.2014г.	06.12.2014г.	03.12.2014г.	02.12.2014г.	28.11.2014г.
Стоимость объекта	1 100 000	1 750 000	20 000 000	50 000 000	16 000 000
Стоимость, руб./кв. м.	10 185	10 294	7 112	5 015	7 905
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_108_m_471649925">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_108_m_471649925</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/garazh_pod_sto_proizvodstvo_427343030">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/garazh_pod_sto_proizvodstvo_427343030</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2812m_s_zemley_358777732">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2812m_s_zemley_358777732</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_9969.8_m_324949152">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_9969.8_m_324949152</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2024_m_320472830">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2024_m_320472830</a>

---

### **Обоснование корректировок**

Сопоставление стоимости 1 м<sup>2</sup> рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

- на передаваемые права;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на дату предложения;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на местоположение;
- на площадь объекта;
- на назначение;
- на тип;
- на доступность;
- на коммуникации;
- на этаж;
- на состояние объекта.

Описание и расчет части корректировок приведен в 5.7.

В случае отсутствия, каких либо достоверных характеристик об аналогах, принималась условное сопоставимость с показателями объектов оценки или условное соответствие распространенным параметрам (пример: отсутствие данных об этаже – принимался 1 этаж).

#### Корректировка на передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 1, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в собственность.

#### Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору составляет 1.

#### Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору составляет 1.

#### Корректировка на дату предложения

Корректировка в данном случае составляет 1, т.к. дата объявлений не превышает 3 месяцев относительно даты оценки.

#### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Корректировка на снижение цены в процессе торгов описана в п. 5.7 настоящего отчета. Диапазон скидки составляет<sup>25</sup> 4 – 13 % для производственно-складских объектов и 6– 17% для торгово-офисных (см. таблица 26, стр. 30).

---

<sup>25</sup> Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород, 2014г., стр. 62

В силу планировочно - конструктивных решений объектов оценки (подвал, первый второй этажи) и большого количества предложений к продаже в рамках настоящих расчетов будет применено среднее значение скидки на торг 8% (корректировка 0,92) для торгово-офисных и 11% (корректировка 0,89) для производственно-складских объектов

#### Корректировка на местоположение

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих величину арендной ставки для объектов недвижимости.

В рамках настоящего отчета подбор аналогов будет осуществляться, учитывая локальное местоположение объектов оценки с сопоставимой конъюнктурой рынка, корректировка составляет 1.

#### Корректировка на площадь

Зависимость стоимости торговых - офисных объектов

$$K = (S_i / S_j)^{-0,079}$$

Зависимость стоимости производственно-складских объектов

$$K = (S_i / S_j)^{-0,173}$$

$K$  – изменение в стоимости  $i$ -го и  $j$ -го объекта недвижимости

$S_i$  – площадь  $i$ -го объекта (объекта оценки), кв.м.

$S_j$  – площадь  $j$ -го объекта (объекта аналога), кв.м.

#### Корректировка на назначение

В рамках настоящего отчета корректировка на различие в назначении составляет 1, т.к. аналоги подбирались, учитывая потенциально возможное использование объектов оценки: торговое или офисное и складское.

#### Корректировка на тип

Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене отдельно стоящего объекта с земельным участком составляет 0,94 и наоборот отношение удельной цены отдельно стоящего объекта с земельным участком к удельной цене встроенного помещения составляет 1,06.

В результате проведенных расчетов очевидно отсутствие разницы между объектами производственно-складского назначения различными по типу (помещение или отдельностоящее здание).

#### Корректировка на доступность

Проверка доступности объектов-аналогов осуществлялась на основании телефонного опроса продавцов, вследствие выявленных отличий в транспортной доступности объектов-аналогов от объектов оценки. Объекты оценки и объекты аналоги имеют сопоставимую доступность, корректировка составляет 1.

#### Корректировка на коммуникации

Корректировка на наличие (обеспеченность) коммуникациями применялась для тех объектов, которые отличаются составом данных коммуникаций.

Отношение удельной цены не отапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого производственно-складского может составлять<sup>26</sup> 0,74.

Корректировка на этаж

Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород, (том 1), 2014г., стр. 110

Отношение удельной цены торгово-офисных объектов, расположенных в подвале к аналогичным объектам на первом этаже в среднем составляет 0,71.

Отношение удельной цены торгово-офисных объектов, расположенных в цоколе к аналогичным объектам на первом этаже в среднем составляет 0,83 и наоборот отношение удельной цены торгово-офисных объектов расположенных на первом этаже к аналогичным объектам в цоколе в среднем составляет 1,17.

Корректировка на состояние объекта

Объекты аналоги подбирались, учитывая техническое состояние объектов оценки, в связи с чем, поправка не проводилась. Таким образом, корректировка составляет 1.

---

<sup>26</sup> Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород, 2014г., (том 1), стр. 148

Расчет рыночной стоимости объектов оценки представлены в следующих таблицах:

Таблица 57. Расчет рыночной стоимости:  
Административное здание, инв.№ 000001025

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9
Цена 1 кв. м., рублей		51 235	55 263	45 800	50 388	49 398	48 673	54 688	53 125	44 118
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		51 235	55 263	45 800	50 388	49 398	48 673	54 688	53 125	44 118
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		51 235	55 263	45 800	50 388	49 398	48 673	54 688	53 125	44 118
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		51 235	55 263	45 800	50 388	49 398	48 673	54 688	53 125	44 118
Дата оценки/публикации		01.12.14г.	25.11.14г.	18.11.14г.	17.11.14г.	11.11.14г.	10.11.14г.	17.10.14г.	12.10.14г.	10.10.14г.
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		51 235	55 263	45 800	50 388	49 398	48 673	54 688	53 125	44 118
Снижение цены в процессе торгов	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		47 136	50 842	42 136	46 357	45 446	44 779	50 313	48 875	40 589
Местоположение	Черняховского, 44	2-й Краснинский пер., 14	2-й Краснинский пер., 14	Матросова, 16	Матросова, 9	Гагарина	Нахимова, 27	Кирова, 41А	Нормандия Нман 27	Николаева, 77
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		47 136	50 842	42 136	46 357	45 446	44 779	50 313	48 875	40 589
Площадь объекта	1 139,3	81	76	50	129	83	113	32	64	34
Корректировка		0,81	0,81	0,78	0,84	0,81	0,83	0,75	0,80	0,76
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		38 180	41 182	32 866	38 940	36 811	37 167	37 735	39 100	30 848
Назначение объекта	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		38 180	41 182	32 866	38 940	36 811	37 167	37 735	39 100	30 848
Тип объекта	здание	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка		1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		40 471	43 653	34 838	41 276	39 020	39 397	39 999	41 446	32 699
Доступность	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		40 471	43 653	34 838	41 276	39 020	39 397	39 999	41 446	32 699
Коммуникации	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		40 471	43 653	34 838	41 276	39 020	39 397	39 999	41 446	32 699
Этаж		1	цоколь	цоколь	1	1	1	2	1	1
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/мес		40 471	43 653	34 838	41 276	39 020	39 397	39 999	41 446	32 699
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1



Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		40 471	43 653	34 838	41 276	39 020	39 397	39 999	41 446	32 699
Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.										39 200
Стоимость объекта, руб.										44 660 560

Таблица 58. Расчет рыночной стоимости:  
Материально техническая база, инв №0000000851

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Цена 1 кв. м., рублей		10 185	10 294	7 112	5 015	7 905	9 200	7 143
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		10 185	10 294	7 112	5 015	7 905	9 200	7 143
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		10 185	10 294	7 112	5 015	7 905	9 200	7 143
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		10 185	10 294	7 112	5 015	7 905	9 200	7 143
Дата оценки/публикации		03.12.2014г.	06.12.2014г.	03.12.2014г.	02.12.2014г.	28.11.2014г.	09.12.2014г.	12.11.2014г.
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		10 185	10 294	7 112	5 015	7 905	9 200	7 143
Снижение цены в процессе торгов	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		9 065	9 162	6 330	4 463	7 035	8 188	6 357

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Местоположение	шоссе Краснинское, д.29	Промышленный р-н	около автобани пр. Строителей	Заднепровский р-н	Индустриальная, 2	Рославльское шоссе	Рославльское шоссе	Соболева, 85
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		9 065	9 162	6 330	4 463	7 035	8 188	6 357
Площадь объекта	2 754,3	108	170	2 812	9 970	2 024	1 000	7 000
Корректировка		0,57	0,62	1,00	1,25	0,95	0,84	1,18
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		5 167	5 680	6 330	5 579	6 683	6 878	7 501
Назначение объекта	производственно-складское	складское	производственное	производственное	производственное	производственное	производственное	торговая база
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		5 167	5 680	6 330	5 579	6 683	6 878	7 501
Тип объекта	здание	-	-	-	-	-	-	-
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		5 167	5 680	6 330	5 579	6 683	6 878	7 501
Доступность	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		5 167	5 680	6 330	5 579	6 683	6 878	7 501
Коммуникации	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		5 167	5 680	6 330	5 579	6 683	6 878	7 501
Этаж		1	1	1	1	1	1	1
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/мес		5 167	5 680	6 330	5 579	6 683	6 878	7 501
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		5 167	5 680	6 330	5 579	6 683	6 878	7 501
Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.								6 260
Стоимость объекта, руб.								17 241 918

Таблица 59. Расчет рыночной стоимости:  
Встроенное помещение, инв №000000859

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10
Цена 1 кв. м., рублей		51 042	51 235	55 263	41 892	45 800	50 388	44 715	49 398	53 125	44 118
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		51 042	51 235	55 263	41 892	45 800	50 388	44 715	49 398	53 125	44 118
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		51 042	51 235	55 263	41 892	45 800	50 388	44 715	49 398	53 125	44 118
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		51 042	51 235	55 263	41 892	45 800	50 388	44 715	49 398	53 125	44 118
Дата оценки/публикации		02.12.14г.	01.12.14г.	25.11.14г.	20.11.14г.	18.11.14г.	17.11.14г.	17.11.14г.	11.11.14г.	12.10.14г.	10.10.14г.
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		51 042	51 235	55 263	41 892	45 800	50 388	44 715	49 398	53 125	44 118
Снижение цены в процессе торгов	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		46 959	47 136	50 842	38 541	42 136	46 357	41 138	45 446	48 875	40 589
Местоположение	Оршанская, д. 11	Б. Советская, 35	2-й Краснинский пер., 14	2-й Краснинский пер., 14	р-н Медгородка	Матросова, 16	Матросова, 9	Твардовского	Гагарина	Нормандия Нман 27	Николаева, 77
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		46 959	47 136	50 842	38 541	42 136	46 357	41 138	45 446	48 875	40 589
Площадь объекта	232,7	48	81	76	74	50	129	738	83	64	34
Корректировка		0,88	0,92	0,92	0,91	0,89	0,95	1,10	0,92	0,90	0,86
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		41 324	43 365	46 775	35 072	37 501	44 039	45 252	41 810	43 988	34 907
Назначение объекта	офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		41 324	43 365	46 775	35 072	37 501	44 039	45 252	41 810	43 988	34 907
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		41 324	43 365	46 775	35 072	37 501	44 039	45 252	41 810	43 988	34 907
Доступность	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		41 324	43 365	46 775	35 072	37 501	44 039	45 252	41 810	43 988	34 907
Коммуникации	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		41 324	43 365	46 775	35 072	37 501	44 039	45 252	41 810	43 988	34 907
Этаж	цоколь	1	1	цоколь	цоколь	цоколь	1	1	1	1	1
Корректировка		0,83	0,83	1	1	1	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Скорректированная арендная ставка с учетом		34 299	35 993	46 775	35 072	37 501	36 552	37 559	34 702	36 510	28 973

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10
НДС, руб./м2/ мес											
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		34 299	35 993	46 775	35 072	37 501	36 552	37 559	34 702	36 510	28 973
Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.											36 394
Стоимость объекта, руб.											8 468 884

Таблица 60. Расчет рыночной стоимости:  
Нежилые помещения, инв №0000001027

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10
Цена 1 кв. м., рублей		51 042	51 235	55 263	41 892	45 800	50 388	44 715	49 398	53 125	44 118
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		51 042	51 235	55 263	41 892	45 800	50 388	44 715	49 398	53 125	44 118
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		51 042	51 235	55 263	41 892	45 800	50 388	44 715	49 398	53 125	44 118
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		51 042	51 235	55 263	41 892	45 800	50 388	44 715	49 398	53 125	44 118
Дата оценки/публикации		02.12.14г.	01.12.14г.	25.11.14г.	20.11.14г.	18.11.14г.	17.11.14г.	17.11.14г.	11.11.14г.	12.10.14г.	10.10.14г.
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		51 042	51 235	55 263	41 892	45 800	50 388	44 715	49 398	53 125	44 118

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10
Снижение цены в процессе торгов	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		46 959	47 136	50 842	38 541	42 136	46 357	41 138	45 446	48 875	40 589
Местоположение	Орианская, д. 18	Б. Советская, 35	2-й Краснинский пер., 14	2-й Краснинский пер., 14	р-н Медгородка	Матросова, 16	Матросова, 9	Твардовского	Гагарина	Нормандия Нман 27	Николаева, 77
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		46 959	47 136	50 842	38 541	42 136	46 357	41 138	45 446	48 875	40 589
Площадь объекта	138,3	48	81	76	74	50	129	738	83	64	34
Корректировка		0,92	0,96	0,95	0,95	0,92	0,99	1,14	0,96	0,94	0,90
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		43 202	45 251	48 300	36 614	38 765	45 893	46 897	43 628	45 943	36 530
Назначение объекта	офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		43 202	45 251	48 300	36 614	38 765	45 893	46 897	43 628	45 943	36 530
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		43 202	45 251	48 300	36 614	38 765	45 893	46 897	43 628	45 943	36 530
Доступность	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		43 202	45 251	48 300	36 614	38 765	45 893	46 897	43 628	45 943	36 530
Коммуникации	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		43 202	45 251	48 300	36 614	38 765	45 893	46 897	43 628	45 943	36 530
Этаж	цоколь	1	1	цоколь	цоколь	цоколь	1	1	1	1	1

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10
Корректировка		0,83	0,83	1	1	1	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/ мес		35 858	37 558	48 300	36 614	38 765	38 091	38 925	36 211	38 133	30 320
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		35 858	37 558	48 300	36 614	38 765	38 091	38 925	36 211	38 133	30 320
Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.											37 878
Стоимость объекта, руб.											5 238 527

Таблица 61. Расчет рыночной стоимости:  
Нежилые помещения, инв №000000134

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена 1 кв. м., рублей		53 448	47 414	52 000	43 243	44 828
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		53 448	47 414	52 000	43 243	44 828
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		53 448	47 414	52 000	43 243	44 828
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		53 448	47 414	52 000	43 243	44 828
Дата оценки/публикации		01.12.14г.	30.11.14г.	22.11.14г.	02.12.14г.	12.11.14г.
Корректировка		1	1	1	1	1

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		53 448	47 414	52 000	43 243	44 828
Снижение цены в процессе торгов	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		0,92	0,92	0,92	0,92	0,92
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		49 172	43 621	47 840	39 784	41 242
Местоположение	Попова, д. 132	Рославльское шоссе	Хлебозаводской пер., 11	Рыленкова, 9а	п. Тихвинка, 52б	р-н Медгородок, 25 Сентября, 13
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		49 172	43 621	47 840	39 784	41 242
Площадь объекта	193	174	58	100	111	58
Корректировка		0,99	0,91	0,95	0,96	0,91
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		48 680	39 695	45 448	38 193	37 530
Назначение объекта	офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		48 680	39 695	45 448	38 193	37 530
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		48 680	39 695	45 448	38 193	37 530
Доступность	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		48 680	39 695	45 448	38 193	37 530
Коммуникации	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		48 680	39 695	45 448	38 193	37 530
Этаж	подвас	1	1	1	1	1 этаж 5



Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка		0,71	0,71	0,71	0,71	0,71
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/мес		34 563	28 183	32 268	27 117	26 646
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		34 563	28 183	32 268	27 117	26 646
Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.						29 755
Стоимость объекта, руб.						5 742 715

Таблица 62. Расчет рыночной стоимости<sup>27</sup>:  
Нежилое помещение, инв №00000001400  
Нежилое помещение, инв 0000001401

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена 1 кв. м., рублей		25 949	25 965	27 778	30 882	32 857
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		25 949	25 965	27 778	30 882	32 857
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		25 949	25 965	27 778	30 882	32 857
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		25 949	25 965	27 778	30 882	32 857

<sup>27</sup> Поскольку оцениваемые помещения находятся в границах одного объекта, расчет стоимости одного кв.м. производился согласно общей площади оцениваемых помещений с последующим арифметическим выделением стоимости каждого отдельного объекта

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Дата оценки/публикации		21.11.14г.	20.11.14г.	28.10.14г.	15.10.14г.	15.10.14г.
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		25 949	25 965	27 778	30 882	32 857
Снижение цены в процессе торгов	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		0,92	0,92	0,92	0,92	0,92
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		23 873	23 888	25 556	28 411	30 228
Местоположение	Попова, д. 132	Панфилова, 3а	Николаева, 77	Николаева, 77	Николаева, 85	Крупской/Аптечная, 1
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		23 873	23 888	25 556	28 411	30 228
Площадь объекта	30,7	158	57	54	34	91
Корректировка		1,14	1,05	1,05	1,01	1,09
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		27 215	25 082	26 834	28 695	32 949
Назначение объекта	офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		27 215	25 082	26 834	28 695	32 949
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		27 215	25 082	26 834	28 695	32 949
Доступность	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		27 215	25 082	26 834	28 695	32 949
Коммуникации	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый	отопливаемый
Корректировка		1	1	1	1	1

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		27 215	25 082	26 834	28 695	32 949
Этаж	1	цоколь	1	1	цоколь	1
Корректировка		1,17	1	1	1,17	1
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/мес		31 842	25 082	26 834	33 573	32 949
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		31 842	25 082	26 834	33 573	32 949
Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.						30 056

Таблица 63. Расчет рыночной стоимости:  
ЦТП № 21, инв 000001163

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена 1 кв. м., рублей		10 185	10 294	7 112	5 015	7 905
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		10 185	10 294	7 112	5 015	7 905
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		10 185	10 294	7 112	5 015	7 905
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		10 185	10 294	7 112	5 015	7 905
Дата оценки/публикации		03.12.2014г.	06.12.2014г.	03.12.2014г.	02.12.2014г.	28.11.2014г.
Корректировка		1	1	1	1	1

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		10 185	10 294	7 112	5 015	7 905
Снижение цены в процессе торгов	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		9 065	9 162	6 330	4 463	7 035
Местоположение	Попова, д. 132	Промышленный р-н	около автобана пр. Строителей	Заднепровский р-н	Индустриальная, 2	Рославльское шоссе
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		9 065	9 162	6 330	4 463	7 035
Площадь объекта	212,8	108	170	2 812	9 970	2 024
Корректировка		0,89	0,96	1,56	1,95	1,48
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		8 068	8 796	9 875	8 703	10 412
Назначение объекта	офис	складское	производственное	производственное	производственное	производственное
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		8 068	8 796	9 875	8 703	10 412
Тип объекта	здание	-	-	-	-	-
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		8 068	8 796	9 875	8 703	10 412
Доступность	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		8 068	8 796	9 875	8 703	10 412
Коммуникации	не отапливаемый	отапливаемый	отапливаемый	отапливаемый	отапливаемый	отапливаемый
Корректировка		0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		5 970	6 509	7 308	6 440	7 705
Этаж	1	1	1	1	1	1

<i>Параметр</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>	<i>Аналог №5</i>
<i>Корректировка</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/мес</i>		<i>5 970</i>	<i>6 509</i>	<i>7 308</i>	<i>6 440</i>	<i>7 705</i>
<i>Техническое состояние</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>
<i>Корректировка</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Скорректированная цена 1 кв. м., руб.</i>		<i>5 970</i>	<i>6 509</i>	<i>7 308</i>	<i>6 440</i>	<i>7 705</i>
<i>Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.</i>						<i>6 786</i>
<i>Стоимость объекта, руб.</i>						<i>1 444 061</i>

Таким образом, полученные результаты могут быть сведены в нижеследующую таблицу:

Таблица 64. Результаты сравнительного подхода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость за объект, руб.
1	Административное здание, назначение нежилое, 3-этажный, общая площадь 1139,3 кв.м, инв.№14135, лит. А, А1	1139,3	39 200	44 660 560
2	Материально-техническая база, назначение: нежилое, инв.№12151 литер А, А1, А2, а Литера А (основная часть) - общая площадь: 2394,7 кв.м, этажность 2; литера А1 (основная часть) - общая площадь: 239,9 кв.м, этажность 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв.м, этажность 2; литер а (пристройка) - общая площадь: 6,1 кв.м, этажность 1	2754,3	6 260	17 241 918
3	Трансформаторная подстанция № 670 назначение: нежилое, 1 этаж, общая площадь 51,2 кв.м инв.№14071, лит.А	51,2	Не применялся	
4	Встроенное помещение общественного назначения, назначение: нежилое, общая площадь 232,7 кв.м, цокольный этаж, подвал, номера в поэтажном плане помещения №№ 1-9, 11-14, 21-28	232,7	36 394	8 468 884
5	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 138,3 кв.м, цокольный этаж	138,3	37 878	5 238 527
6	Мастерские, расположенные в подвальном помещении здания, пристроенного к жилому дому № 132 по ул. Попова, назначение: нежилое, общая площадь 193 кв.м., этаж подвал, номера в поэтажном плане 1-14	193	29 755	5 742 715
7	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 26,8 кв.м, 1 этаж №№1,6	26,8	30 056	805 501
8	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3,90 кв.м, 1 этаж №№3,4	3,9	30 056	117 218
9	ЦТП № 21	212,8	6 786	1 444 061

Стоимость за объекты оценки указана с учетом земельных участков под каждым зданием. Определение стоимости земельного участка необходимого для функционирования и обслуживания каждого здания в отдельности с последующим вычитанием из стоимости целикового объекта будет произведено в рамках затратного подхода.

## 6.5. Расчет рыночной стоимости затратным подходом

### Определение стоимости земельного участка

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

### Метод предполагаемого использования

- Согласно пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением

Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования); определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок; расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить:

- сумму и структуру расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования,

- величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельного участка,

- величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка.

Принимая во внимание специфику оцениваемого земельного участка и учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

#### Метод капитализации земельной ренты

- Согласно пункта 4 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком; определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от оцениваемого земельного участка (доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли).

Принимая во внимание, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода капитализации земельной ренты для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

#### Метод остатка

- Согласно пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства). Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости.

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить стоимость воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка, рыночные ставки арендной платы для улучшений. Но принимая во внимание, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости



земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода остатка для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

#### Метод распределения

Согласно пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

В качестве дополнительного метода можно применить метод распределения, основанный на данных исследований, проведенных в восточной Германии.

#### Метод выделения

Согласно пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

#### Метод сравнения продаж

Согласно пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется. Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. В процессе настоящей Оценки рыночная стоимость земельного участка может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже земельных участков под сопоставимое использование.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка, специфику оцениваемого земельного участка, оценщику представляется возможным определить информацию о ценах предложений по продаже земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого, в результате чего представляется возможным применить метод сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Учитывая специфику оцениваемого земельного участка, оценщику не представляется возможным применить метод сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

В рамках сравнительного подхода оценщиком использованы метод распределения (соотношения) и метод сравнения продаж.

#### Расчет стоимости земельного участка методом распределения (соотношения)

Стоимость земельного участка во многом зависит от объекта, который на нем расположен и от способности его генерировать денежный поток. Денежный поток от объекта недвижимости должен как минимум компенсировать издержки на его воспроизводство, а в перспективе – и добавочную прибыль, относимую к земельному участку. И чем выше доход от одного и того же объекта, тем большую стоимость имеет земельный участок, на котором он находится.

На развивающихся рынках земли при переходе к рыночной экономике одним из факторов, существенно влияющих на стоимость земельного участка, является стоимость строений. На рынке восточной Германии на основании исследований, проводимых на протяжении 15 лет, были получены данные соотношения стоимости земли, строений и рыночной стоимости единого объекта. Результаты показали, что стоимость земли находится в определенном соотношении со стоимостью строения, которое сохранялось достаточно постоянным в течении долгих лет. Данное соотношение может быть представлено в виде следующей таблицы:

Таблица 65. Соотношение стоимости земли и фактической стоимости

Тип здания	Большие города	Средние города
Жилые здания	7 – 17%	8 – 10%
Жилые и коммерческие здания	18 – 21%	7 – 20%
Офисные и коммерческие здания	20 – 40%	18 – 25%
Здания для магазинов	12 – 30%	15 – 20%
Торговые центры, супермаркеты	20 – 30%	10 – 20%

Для офисных и коммерческих зданий (г. Смоленск 18 – 25%) принимаем среднее значение:  $(18 + 25) / 2 = 21,5\%$

Таким образом, наиболее вероятная стоимость оцениваемых земельных участков составила:

Таблица 66. Стоимость земельного участка методом распределения

№ п/п	Наименование объекта	Площадь земельного участка под зданием, кв.м.	Стоимость земельного участка с учетом строения доходным подходом <sup>28</sup> , руб.	Стоимость земельного участка с учетом строения сравнительным подходом <sup>29</sup> , руб.	Средняя стоимость согласно двум подходам	Соотношение стоимости земли и с фактической стоимостью здания	Стоимость земельного участка, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
					СРЗНАЧ(5):(6)		(6)*(7)
I	Земельный участок под зданием: Административное здание, назначение нежилое, 3-этажный, общая площадь 1139,3 кв.м, инв. лит. А, А1	1245	45 609 610	44 660 560	45 135 085	21,50%	9 704 043

<sup>28</sup> См. таблица 50, стр. 73

<sup>29</sup> См. таблица 64 стр. 98

№ п/п	Наименование объекта	Площадь земельного участка под здани- ем, кв.м.	Стоимость земельного участка с учетом строения доходным подходом <sup>28</sup> , руб.	Стоимость земельного уча- стка с учетом строения срав- нительным подходом <sup>29</sup> , руб.	Средняя стои- мость согласно двум под- ходам	Соотношение стоимости земли и с фактической стоимости здания	Стои- мость земельно- го участ- ка, руб.
1	2	3	4	5	6 СРЗНАЧ((5) :(6)	7	8 (6)*(7)
2	Земельный участок под зданием: Ма- териально техни- ческая база, назна- чение: нежилое, литер А, А1, А2, а Литера А (основ- ная часть) - общая площадь: 2394,7 кв.м, этажность 2; литера А1 (ос- новная часть) - общая площадь: 239,9 кв.м, этаж- ность 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв.м, этаж- ность 2; литер а (пристройка) - общая площадь: 6,1 кв.м, этажность 1	8282	17 835 997	17 241 918	17 538 958	21,50%	3 770 876
3	Земельный участок под зданием: Трансформаторная подстанция № 670 назначение: нежи- лое, 1 этаж, общая площадь 51,2 кв.м, лит.А	142	302 768	-	302 768	21,50%	65 095

### **Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж**

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками. Расчет земельного участка будет произведен как единого объекта с последующим перемножением стоимости за 1 кв.м. на условную площадь земельного участка под конкретным объектом.

Краткая характеристика объектов-аналогов<sup>30</sup> представлена в следующей таблице:

Таблица 67. Аналоги для земельного участка под нежилым зданием:  
Административное здание, инв.№ 000001025

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Город	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск
Улица	напротив стадиона "Спартак"	ул. Алексеева	Заднепровский р-н, Толмачева	Попова, 17	ул. Попова, 17
Назначение	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Земельный участок, кв.м	1 600,0	300,0	670,0	1 000,0	1 100,0
Коммуникации	-	-	-	-	-
Дата публикации	09.12.14г.	20.11.14г.	04.12.14г.	04.12.14г.	8.12.14г.
Стоимость объекта	18 000 000	2 700 000	6 000 000	10 500 000	10 500 000
Стоимость, руб./кв. м.	11 250	9 000	8 955	10 500	9 545
Наличие улучшений на участке	нет	нет	нет	нет	нет
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/smolenk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_promnaznacheniya_475669337">https://www.avito.ru/smolenk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_promnaznacheniya_475669337</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolenk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot_promnaznacheniya_463966769">https://www.avito.ru/smolenk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot_promnaznacheniya_463966769</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolenk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.7_sot_promnaznacheniya_472387607">https://www.avito.ru/smolenk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.7_sot_promnaznacheniya_472387607</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolenk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_472338187">https://www.avito.ru/smolenk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_472338187</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolenk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.1_ga_promnaznacheniya_474581230">https://www.avito.ru/smolenk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.1_ga_promnaznacheniya_474581230</a>

Таблица 68. Аналоги для земельного участка под нежилым зданием:  
Материально техническая база, инв №000000851

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Город	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск
Улица	Заднепровский р-н, Лавочкина, 100	ул. Попова, 17	Заднепровский р-н, Лавочкина	Заднепровский р-н, Лавочкина, р-н 5 автобазы	р-н Промышленный, поворот на спец АТХ	2км от города д. Старчики	Заднепровский р-н
Назначение	промназначение	промназначение	промназначение	промназначение	промназначение	промназначение	промназначение
Земельный участок, кв.м	5 000,0	11 000,0	2 000,0	2 000,0	1 500,0	4 000,0	3 000,0

<sup>30</sup> Объявления о предложении к продаже земельных участков приведены в Приложении 5

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Коммуникации	-	-	-	-	-	-	-
Дата публикации	09.12.14г.	08.12.14г.	1.12.14г.	12.11.14г.	11.11.14г.	3.12.14г.	1.12.14г.
Стоимость объекта	5 000 000	10 500 000	1 500 000	1 600 000	1 500 000	3 000 000	3 000 000
Стоимость, руб./кв. м.	1 000	955	750	800	1 000	750	1 000
Наличие улучшений на участке	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_s_ot_promnaznacheniya_a_475647484">https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_s_ot_promnaznacheniya_a_475647484</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.1_ga_promnaznacheniya_a_474581230">https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.1_ga_promnaznacheniya_a_474581230</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_s_ot_promnaznacheniya_a_321828195">https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_s_ot_promnaznacheniya_a_321828195</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_s_ot_promnaznacheniya_a_233853924">https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_s_ot_promnaznacheniya_a_233853924</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_s_ot_promnaznacheniya_a_238524652">https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_s_ot_promnaznacheniya_a_238524652</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_s_ot_promnaznacheniya_a_471525857">https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_s_ot_promnaznacheniya_a_471525857</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_s_ot_promnaznacheniya_a_470638419">https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_s_ot_promnaznacheniya_a_470638419</a>

Таблица 69. Аналоги для земельного участка под нежилым зданием:  
Трансформаторная подстанция № 670

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Город	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск
Улица	Заднепровский р-н, Лавочкина, 100	ул. Попова, 17	Заднепровский р-н, Лавочкина	Заднепровский р-н, Лавочкина, р-н 5 автобазы	р-н Промышленный, поворот на спец АТХ	2км от города д. Старчики	Заднепровский р-н
Назначение	промназначение	промназначение	промназначение	промназначение	промназначение	промназначение	промназначение
Земельный участок, кв.м	5 000,0	11 000,0	2 000,0	2 000,0	1 500,0	4 000,0	3 000,0
Коммуникации	-	-	-	-	-	-	-
Дата публикации	09.12.14г.	08.12.14г.	1.12.14г.	12.11.14г.	11.11.14г.	3.12.14г.	1.12.14г.
Стоимость объекта	5 000 000	10 500 000	1 500 000	1 600 000	1 500 000	3 000 000	3 000 000
Стоимость, руб./кв. м.	1 000	955	750	800	1 000	750	1 000
Наличие улучшений на участке	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_s_ot_promnaznacheniya_a_475647484">https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_s_ot_promnaznacheniya_a_475647484</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.1_ga_promnaznacheniya_a_474581230">https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.1_ga_promnaznacheniya_a_474581230</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_s_ot_promnaznacheniya_a_321828195">https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_s_ot_promnaznacheniya_a_321828195</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_s_ot_promnaznacheniya_a_233853924">https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_s_ot_promnaznacheniya_a_233853924</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_s_ot_promnaznacheniya_a_238524652">https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_s_ot_promnaznacheniya_a_238524652</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_s_ot_promnaznacheniya_a_471525857">https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_s_ot_promnaznacheniya_a_471525857</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_s_ot_promnaznacheniya_a_470638419">https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_s_ot_promnaznacheniya_a_470638419</a>

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
	475647484						

Таблица 70. Аналоги для земельного участка с/х назначения

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
Область	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск
Район	40 км от города, д. Маньково	30 км от города, Кардымовский р-н, д. Залужье	35 км от города, Кардымовском р-оне, Д. Большие Ермачки	10 км от города, рядом с д. Амшарево	Сафоновский район, д. Храпцово	25 км до города Кардымовский р-н, в районе д. Непризово	22 км до города, 400 м от М-1	25 км до города, 500 м от трассы Москва-Минск
Назначение	сельхозназначение	сельхозназначение	сельхозназначение	сельхозназначение	сельхозназначение	сельхозназначение	сельхозназначение	сельхозназначение
Земельный участок, кв.м	280 000,0	1 000 000,0	177 500,0	177 000,0	770 000,0	190 000,0	390 000,0	90 000,0
Коммуникации	нет	нет	нет	нет	нет	коммуникации по границе	нет	нет
Дата публикации	10.12.14г.	11.12.14г.	9.12.14г.	05.12.14г.	03.12.14г.	30.11.14г.	28.11.14г.	25.11.14г.
Стоимость объекта	3 300 000	10 000 000	1 600 000	1 500 000	8 000 000	2 000 000	4 100 000	1 000 000
Стоимость, руб./кв. м.	12	10	9	8	10	11	11	11
Наличие улучшений на участке	нет	недостой	нет	нет	нет	нет	строение незаверш. 80 кв.м	нет
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/ze-melnye-uchastki/uchastok_28_ga_snt_dnp_366238353">https://www.avito.ru/smolsk/ze-melnye-uchastki/uchastok_28_ga_snt_dnp_366238353</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/zemelnye-uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_476704207">https://www.avito.ru/smolsk/zemelnye-uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_476704207</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/zemelnye-uchastki/uchastok_17.75_ga_snt_dnp_398501683">https://www.avito.ru/smolsk/zemelnye-uchastki/uchastok_17.75_ga_snt_dnp_398501683</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/ze-melnye-uchastki/uchastok_17.7_ga_snt_dnp_248373877">https://www.avito.ru/smolsk/ze-melnye-uchastki/uchastok_17.7_ga_snt_dnp_248373877</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/zemelnye-uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_136036224">https://www.avito.ru/smolsk/zemelnye-uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_136036224</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/ze-melnye-uchastki/uchastok_19_ga_snt_dnp_297964266">https://www.avito.ru/smolsk/ze-melnye-uchastki/uchastok_19_ga_snt_dnp_297964266</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/zemelnye-uchastki/uchastok_3.9_ga_snt_dnp_36710091">https://www.avito.ru/smolsk/zemelnye-uchastki/uchastok_3.9_ga_snt_dnp_36710091</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/zemelnye-uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_467032970">https://www.avito.ru/smolsk/zemelnye-uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_467032970</a>

---

### **Обоснование корректировок**

Сопоставление стоимости 1 м<sup>2</sup> рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

- на передаваемые права;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на дату предложения;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на местоположение;
- на площадь объекта;
- на назначение объекта;
- на доступность;
- на коммуникации.

Описание и расчет части корректировок приведен в 5.7.

#### **Корректировка на объем передаваемых прав**

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 1, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в собственность.

#### **Корректировка на финансовые условия**

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору равна 1.

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

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору равна 1.

#### **Корректировка на дату предложения**

Корректировка в данном случае равна 1, т.к. дата объявлений не превышает 6 месяцев относительно даты оценки.

#### **Корректировка на снижение цены в процессе торгов**

В рамках настоящих расчетов принимается минимальная скидка на торг в средних значениях для соответствующей категории земельного участка (см. таблица 26, стр. 30):

Скидки цены земельных участков под коммерческие объекты – 13%;

Скидки цены земельных участков под производственно-складские объекты – 15%;

Скидки цены земельных участков сельхозназначения - 17%.

#### **Корректировка на местоположение**

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих величину арендной ставки для объектов недвижимости. В рамках настоящего отчета аналоги подбирались, учитывая местоположение объекта его оценки с приблизительно одинаковой конъюнктурой рынка (в первую очередь пешеходным и автомобильным трафиком, корректировка равна 1.



Корректировка на площадь объекта

Поправка на площадь принималась равной 1 исходя из предположения возможности дробления земельного участка на различные отрезки.

Корректировка на назначение

Объект оценки и аналоги имеют сопоставимую категорию земель, корректировка на данному фактору равна 1.

Корректировка на доступность

Объект оценки и аналоги имеют сопоставимую доступность, корректировка на данному фактору равна 1.

Корректировка на коммуникации

Объект оценки и аналоги обеспечены примерно одинаковым набором коммуникация, корректировка на данному фактору равна 1.

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен в следующей таблице:

Таблица 71. Расчет рыночной стоимости земельного участка под зданием:  
Административное здание, инв.№ 000001025

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена 1 кв. м., рублей		11 250	9 000	8 955	10 500	9 545
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		11 250	9 000	8 955	10 500	9 545
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		11 250	9 000	8 955	10 500	9 545
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		11 250	9 000	8 955	10 500	9 545
Дата оценки/публикации		09.12.14г.	20.11.14г.	04.12.14г.	04.12.14г.	8.12.14г.
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		11 250	9 000	8 955	10 500	9 545
Снижение цены в процессе торгов	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		9 788	7 830	7 791	9 135	8 304
Местоположение	Черняховского, 44	напротив стадиона "Спартак"	ул. Алексеева	Заднепровский р-н, Толмачева	Попова, 17	ул. Попова, 17
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		9 788	7 830	7 791	9 135	8 304
Площадь объекта	1 245	1 600	300	670	1 000	1 100
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		9 788	7 830	7 791	9 135	8 304

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Назначение объекта	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		9 788	7 830	7 791	9 135	8 304
Доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		9 788	7 830	7 791	9 135	8 304
Коммуникации	все	-	-	-	-	-
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		9 788	7 830	7 791	9 135	8 304
Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.						8 570
Стоимость объекта, руб.						10 669 650

Таблица 72. Расчет рыночной стоимости земельного под зданием:  
Материально техническая база, инв №0000000851

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Цена 1 кв. м., рублей		1 000	955	750	800	1 000	750	1 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		1 000	955	750	800	1 000	750	1 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		1 000	955	750	800	1 000	750	1 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		1 000	955	750	800	1 000	750	1 000
Дата оценки/публикации		09.12.14г.	08.12.14г.	1.12.14г.	12.11.14г.	11.11.14г.	3.12.14г.	1.12.14г.

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		1 000	955	750	800	1 000	750	1 000
Снижение цены в процессе торгов	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		850	812	638	680	850	638	850
Местоположение	Черняховского, 44	Заднепровский р-н, Лавочкина, 100	ул. Попова, 17	Заднепровский р-н, Лавочкина	Заднепровский р-н, Лавочкина, р-н 5 автобазы	р-н Промышленный, поворот на спец АТХ	2км от города д. Старчики	Заднепровский р-н
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		850	812	638	680	850	638	850
Площадь объекта	8282	5 000	11 000	2 000	2 000	1 500	4 000	3 000
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		850	812	638	680	850	638	850
Назначение объекта	промназначение	промназначение	промназначение	промназначение	промназначение	промназначение	промназначение	промназначение
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		850	812	638	680	850	638	850
Доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		850	812	638	680	850	638	850
Коммуникации	все	-	-	-	-	-	-	-
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		850	812	638	680	850	638	850
Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.								760
Стоимость объекта, руб.								6 294 320

Таблица 73. Расчет рыночной стоимости земельного под зданием:  
Трансформаторная подстанция № 670

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Цена 1 кв. м., рублей		1 000	955	750	800	1 000	750	1 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		1 000	955	750	800	1 000	750	1 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		1 000	955	750	800	1 000	750	1 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		1 000	955	750	800	1 000	750	1 000
Дата оценки/публикации		09.12.14г.	08.12.14г.	1.12.14г.	12.11.14г.	11.11.14г.	3.12.14г.	1.12.14г.
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		1 000	955	750	800	1 000	750	1 000
Снижение цены в процессе торгов	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		850	812	638	680	850	638	850
Местоположение	Черняховского, 44	Заднепровский р-н, Лавочкинова, 100	ул. Попова, 17	Заднепровский р-н, Лавочкина	Заднепровский р-н, Лавочкина, р-н 5 автобазы	р-н Промышленный, поворот на спец АТХ	2км от города д. Старчики	Заднепровский р-н
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		850	812	638	680	850	638	850
Площадь объекта	142	5 000	11 000	2 000	2 000	1 500	4 000	3 000

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		850	812	638	680	850	638	850
Назначение объекта	промназначение	промназначение	промназначение	промназначение	промназначение	промназначение	промназначение	промназначение
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		850	812	638	680	850	638	850
Доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		850	812	638	680	850	638	850
Коммуникации	все	-	-	-	-	-	-	-
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		850	812	638	680	850	638	850
Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.								760
Стоимость объекта, руб.								107 920

Таблица 74. Расчет рыночной стоимости земельного участка с/х назначения

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
Цена 1 кв. м., руб-лей		12	10	9	8	10	11	11	11
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		12	10	9	8	10	11	11	11
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		12	10	9	8	10	11	11	11
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		12	10	9	8	10	11	11	11
Дата оценки/публикации		10.12.14г.	11.12.14г.	9.12.14г.	05.12.14г.	03.12.14г.	30.11.14г.	28.11.14г.	25.11.14г.
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		12	10	9	8	10	11	11	11
Снижение цены в процессе торгов	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		10	8	7	7	8	9	9	9
Местоположение	Черняховского, 44	40 км от города, д. Маньково	30 км от города, Кардымовский р-н, д. Затужье	35 км от города, Кардымовском р-оне, Д.Большие Ермачки	10 км от города, рядом с д. Амшарево	Сафоновский район. д. Храпцово	25 км до города Кардымовский р-н, в районе д.Непризово	22 км до города, 400 м от М-1	25 км до города, 500 м от трассы Москва-Минск
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		10	8	7	7	8	9	9	9
Площадь объекта	611 000	280 000	1 000 000	177 500	177 000	770 000	190 000	390 000	90 000
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		10	8	7	7	8	9	9	9
Назначение объекта	промназначение	сельхозназначение	сельхозназначение	сельхозназначение	сельхозназначение	сельхозназначение	сельхозназначение	сельхозназначение	сельхозназначение
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		10	8	7	7	8	9	9	9
Доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		10	8	7	7	8	9	9	9
Коммуникации	нет	нет	нет	нет	нет	нет	коммуникации по границе	нет	нет

<i>Параметр</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>	<i>Аналог №5</i>	<i>Аналог №6</i>	<i>Аналог №7</i>	<i>Аналог №8</i>
<i>Корректировка</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Скорректированная цена 1 кв. м., руб.</i>		<i>10</i>	<i>8</i>	<i>7</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>9</i>	<i>9</i>
<i>Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.</i>									<i>8</i>
<i>Стоимость объекта, руб.</i>									<i>4 888 000</i>



Результаты расчета приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 75. Рыночная стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Площадь земельного участка под зданием, кв.м.	Стоимость за 1 кв.м. земельного участка, руб.	Соотношение стоимости земли и фактической стоимости здания
1	Земельный участок под зданием: Административное здание, назначение нежилое, 3-этажный, общая площадь 1139,3 кв.м, лит. А, А1	1 245	8 570	10 669 650
2	Земельный участок под зданием: Материально-техническая база, назначение: нежилое, литер А, А1, А2, а Литера А (основная часть) - общая площадь: 2394,7 кв.м, этажность 2; литера А1 (основная часть) - общая площадь: 239,9 кв.м, этажность 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв.м, этажность 2; литер а (пристройка) - общая площадь: 6,1 кв.м, этажность 1	8282	760	6 294 320
3	Земельный участок под зданием: Трансформаторная подстанция № 670 назначение: нежилое, 1 этаж, общая площадь 51,2 кв.м инв.№№14071, лит.А	142	760	107 920
4	Земельный участок (с/х назначения для с/х производства) 611000 кв.м.	611 000	8	4 888 000

#### Согласование результатов расчета стоимости земельного участка различными методами

Результаты согласования приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 76. Рыночная стоимость земельного участка

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость методом рас-пределения <sup>31</sup> , руб.	Удельный вес	Стоимость методом сравнения продаж <sup>32</sup> , руб.	Удельный вес	Согласованная стоимость земельного участка, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
							(4)*(5)+(6)*(7)
1	Земельный участок под зданием: Административное здание, назначение нежилое, 3-этажный, общая площадь 1139,3 кв.м, лит. А, А1	1 245	9 704 043	50%	10 669 650	50%	10 187 000
2	Земельный участок под зданием: Материально-техническая база, назначение: нежилое, литер А, А1, А2, а Литера А (основная часть) - общая площадь: 2394,7 кв.м, этажность 2; литера А1 (основная часть) - общая площадь: 239,9 кв.м, этажность 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв.м, этажность 2; литер а (пристройка) - общая	8282	3 770 876	50%	6 294 320	50%	5 033 000

<sup>31</sup> См. таблица 66, стр. 103

<sup>32</sup> См. таблица 75, стр. 117

№ п/п	Наименование объек- та оценки	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость методом рас- пределения <sup>31</sup> , руб.	Удель- ный вес	Стоимость методом сравнения продаж <sup>32</sup> , руб.	Удель- ный вес	Согласованная стоимость земельного участка, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
							(4)*(5)+(6)*(7)
	площадь: 6,1 кв.м, этажность 1						
3	Земельный участок под зданием: Трансформа- торная подстанция № 670 назначение: нежи- лое, 1 этаж, общая площадь 51,2 кв.м инв.№№14071, лит.А	142	65 095	50%	107 920	50%	87 000
4	Земельный участок (с/х назначения для с/х производства) 611000 кв.м.	611 000	Не применялся	0%	4 888 000	100%	4 888 000

Итоговая стоимость объектов оценки в рамках доходного подхода без учета стоимо-  
сти земельных участков составляет:

Таблица 77. Итоговая стоимость в рамках доходного подхода без учета стоимости  
земельных участков

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость объ- екта недвижимо- сти <sup>33</sup> , руб.	Стоимость зе- мельного участка <sup>34</sup> , руб.	Стоимость строения в рамках доходного подхода, руб.
1	2	3	4	5
				(3)-(4)
1	Административное здание, назначение нежи- лое, 3-этажный, общая площадь 1139,3 кв.м, лит. А, А1	45 609 610	10 187 000	35 422 610
2	Материально техническая база, назначение: нежилое, инв №12151 литер А, А1, А2, а Литер- а А (основная часть) - общая площадь: 2394,7 кв.м, этажность 2; литера А1 (основ- ная часть) - общая площадь: 239,9 кв.м, этажность 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв.м, этажность 2; литер а (пристройка) - общая площадь: 6,1 кв.м, этажность 1	17 835 997	5 033 000	12 802 997
3	Трансформаторная подстанция № 670 назна- чение: нежилое, 1 этаж, общая площадь 51,2 кв.м инв.№№14071, лит.А	302 768	87 000	215 768

Итоговая стоимость объектов оценки в рамках сравнительного подхода без учета  
стоимости земельных участков составляет:

Таблица 78. Итоговая стоимость в рамках сравнительного подхода без учета  
стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость объек- та недвижимости <sup>35</sup> , руб.	Стоимость зе- мельного участ- ка <sup>36</sup> , руб.	Стоимость строения в рамках сравнительного подхода, руб.
1	2	4	5	6
				(4)-(5)
1	Административное здание, назначение нежилое, 3-этажный, общая площадь	44 660 560	10 187 000	34 473 560

<sup>33</sup> См. таблица 50, стр. 73

<sup>34</sup> См. таблица 76, стр. 117

<sup>35</sup> См. таблица 64, стр. 98

<sup>36</sup> См. таблица 76, стр. 117

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость объек- та недвижимости <sup>35</sup> , руб.	Стоимость зе- мельного участ- ка <sup>36</sup> , руб.	Стоимость строения в рамках сравнительного подхода, руб.
1	2	4	5	6
				(4)-(5)
	1139,3 кв.м, лит. А, А1			
2	Материально техническая база, назна- чение: нежилое, инв №12151 литер А, А1, А2, а Литера А (основная часть) - общая площадь: 2394,7 кв.м, этаж- ность 2; литера А1 (основная часть) - общая площадь: 239,9 кв.м, этажность 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв.м, этажность 2; ли- тер а (пристройка) - общая площадь: 6,1 кв.м, этажность 1	17 241 918	5 033 000	12 208 918
3	Трансформаторная подстанция № 670 назначение: нежилое, 1 этаж, общая площадь 51,2 кв.м инв.№№14071, лит.А	Не применялся		

## 6.6. Согласование результатов

При оценке объекта недвижимости оценщиками были применены все возможные подходы к оценке рыночной стоимости: доходный, сравнительный и затратный. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценщик принял во внимание следующие факторы:

1. В результате анализа отмечаем, что затратный подход в наименьшей степени отражает поведение инвесторов на рынке. При этом достоверность и полнота информации выше, чем у прочих подходов.
2. Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.
3. Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако при применении доходного подхода Оценщик принял ряд допущений и ограничений,

которые несколько ограничивают достоверность расчетов данным подходом.

Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки ( $V$  руб.) определяется по формуле:

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2 + V_3 * Q_3$$

- $V_1, V_2, V_3$  - стоимость объекта, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, в рублях;
- $Q_1, Q_2, Q_3$  – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

Для объектов рассчитанных сравнительным и доходным подходом распределение удельных весов происходило следующим образом:

Показатели	Подход		
	Доходный, (%)	Сравнительный, (%)	Затратный, (%)
Достоверность и полнота информации	40	60	-
Допущения, принятые в расчетах	50	50	-
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	40	60	-
Способность учитывать конъюнктуру рынка	50	50	-
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	70	30	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>-</b>

В случае невозможности применения доходного и сравнительного подходов, затратному подходу присваивается весовой коэффициент 100%.

Результаты расчета итоговой рыночной стоимости объектов оценки представлены в следующей таблице.

Таблица 79. Согласование результатов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Пло- щадь, кв.м.	Инвен- тарный номер	Адрес	Стоимость доходным подходом <sup>37</sup> , руб.	Удельный вес	Стоимость сравнительным подходом <sup>38</sup> , руб.	Удельный вес	Стоимость затратным подходом <sup>39</sup> , руб.	Удельный вес	Рыночная стоимость с учетом НДС ок- ругленно, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
											(6)*(7)+(8)*(9)+(10)*(11)
1	Административное здание, назначе- ние нежилое, 3-этажный, общая площадь 1139,3 кв.м, лит. А, А1	1 139,3	000001025	г. Смоленск, ул. Черняховского, д. 44	35 422 610	50%	34 473 560	50%	Не приме- нялся	0%	34 948 000
2	Земельный участок под зданием: Ад- министративное здание, назначение нежилое, 3-этажный, общая пло- щадь 1139,3 кв.м., лит. А, А1	1 245	000001152	г. Смоленск, ул. Черняховского, д.44	Не приме- нялся	0%	Не применялся	0%	10 187 000	100%	10 187 000 (без учета НДС)
3	Материально техническая база, на- значение: нежилое, литер А, А1, А2, а Литера А (основная часть) - общая площадь: 2394,7 кв.м, этажность 2; литера А1 (основная часть) - общая площадь: 239,9 кв.м, этажность 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв.м, этажность 2; литер а (пристройка) - общая пло- щадь: 6,1 кв.м, этажность 1	2 754,3	000000851	г. Смоленск, шоссе Краснин- ское, д.29	12 802 997	50%	12 208 918	50%	Не приме- нялся	0%	12 506 000
4	Земельный участок под зданием: Ма- териально техническая база, назна- чение: нежилое, литер А, А1, А2, а Литера А (основная часть) - общая площадь: 2394,7 кв.м, этажность 2; литера А1 (основная часть) - общая площадь: 239,9 кв.м, этажность 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв.м, этажность 2; литер а (пристройка) - общая пло-	8 282	000001045	г. Смоленск, Краснинское шоссе, д. 29	Не приме- нялся	0%	Не применялся	0%	5 033 000	100%	5 033 000 (без учета НДС)

<sup>37</sup> См. таблица 50, стр. 73

<sup>38</sup> См. таблица 64, стр. 98

<sup>39</sup> См. таблица 76, стр. 117

№ п/п	Наименование объекта оценки	Пло- щадь, кв.м.	Инжен- тарный номер	Адрес	Стоимость доходным подходом <sup>37</sup> , руб.	Удельный вес	Стоимость сравнительным подходом <sup>38</sup> , руб.	Удельный вес	Стоимость затратным подходом <sup>39</sup> , руб.	Удельный вес	Рыночная стоимость с учетом НДС ок- ругленно, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
											(6)*(7)+(8)*(9)+(10)*(11)
	щадь: 6,1 кв.м, этажность 1										
5	Трансформаторная подстанция № 670 назначение: нежилое, 1 этаж, общая площадь 51,2 кв.м инв.№№14071, лит.А	51,2		г. Смоленск, ул. Попова, д. 132	215 768	100%	Не применялся	0%	Не приме- нялся	0%	216 000
6	Земельный участок под зданием: Трансформаторная подстанция № 670 назначение: нежилое, 1 этаж, общая площадь 51,2 кв.м инв.№№14071, лит.А	142	000001106	г. Смоленск, ул. Попова, д. 132 (под ТП № 670)	Не приме- нялся	0%	Не применялся	0%	87 000	100%	87 000 (без учета НДС)
7	Встроенное помещение общественно-го назначения, назначение: нежилое, общая площадь 232,7кв.м, цокольный этаж, подвал, номера в поэтажном плане помещения №№ 1-9, 11-14, 21-28	232,7	000000859	г. Смоленск, ул. Оршанская, д. 18	8 060 338	50%	8 468 884	50%	Не приме- нялся	0%	8 265 000
8	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 138,3 кв.м, цокольный этаж	138,3	000000102 7	г. Смоленск, ул. Оршанская, д. 17	4 790 247	50%	5 238 527	50%	Не приме- нялся	0%	5 014 000
9	Мастерские, расположенные в под-вальном помещении здания, пристро-енного к жилому дому № 132 по ул. Попова, назначение: нежилое, общая площадь 193 кв.м., этаж подвал, но-мера в поэтажном плане 1-14	193	000000134	г. Смоленск, ул. Попова, д. 132	5 913 714	50%	5 742 715	50%	Не приме- нялся	0%	5 828 000
10	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 26,8 кв.м, 1 этаж №№1,6	26,8	000000140 0	г. Смоленск, ул. Попова, д. 117	606 234	50%	805 501	50%	Не приме- нялся	0%	706 000
11	Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3,90 кв.м, 1 этаж №№3,4	3,9	000001401	г. Смоленск, ул. Попова, д.117	88 247	50%	117 218	50%	Не приме- нялся	0%	103 000
12	ЦТП № 21	212,8	000001163	г. Смоленск, ул. Попова, д. 110	1 258 392	50%	1 444 061	50%	Не приме- нялся	0%	1 351 000
13	Земельный участок (с/х назначения для с/х производства) 611000 кв.м.	611 000	000001234	с.п. Катинское, западнее д. Вон-	Не приме- нялся	0%	Не применялся	0%	4 888 000	100%	4 888 000 (без учета

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Пло- щадь, кв.м.</i>	<i>Инжен- тарный номер</i>	<i>Адрес</i>	<i>Стоимость доходным подходом<sup>37</sup>, руб.</i>	<i>Удельный вес</i>	<i>Стоимость сравнительным подходом<sup>38</sup>, руб.</i>	<i>Удельный вес</i>	<i>Стоимость затратным подходом<sup>39</sup>, руб.</i>	<i>Удельный вес</i>	<i>Рыночная стоимость с учетом НДС ок- ругленно, руб.</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	<i>11</i>	<i>12</i>
											<i>(6)*(7)+(8)*(9)+(10)*(11)</i>
				<i>лярово на 1200м</i>							<i>НДС)</i>
	<b><i>Итого:</i></b>										<b><i>89 132 000</i></b>

---

## 7. Итоговое заключение

### 7.1. Сертификат качества

*Подписавший данное заключение оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:*

- использованные факты, относящиеся к объекту оценки, являются, насколько известно оценщику, верными и правильными, и полностью основываются на информации заказчика;
- содержащиеся в заключении анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего заключения;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в заключении;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет, за исключением случаев, специально оговоренных в отчете.

*Оценка была проведена, а настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями:*

- Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ);
  - Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20 июля 2007 г.
  - Стандартов и правил оценочной деятельности «оценка недвижимости» Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
- Профессиональная деятельность оценщика застрахована.*



## 7.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Смоленская Строительная Компания» по состоянию на 26 декабря 2014г. с учетом НДС составляет:

**89 132 000 рублей**

**(Восемьдесят девять миллионов сто тридцать две тысячи рублей)**

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20 июля 2007 г., стандартов и правил оценочной деятельности «оценка недвижимости» Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Оценщик



А.С. Кисляков

Директор  
ООО «Информационно-  
консультационная фирма «Вес»:



А.В. Пелевин

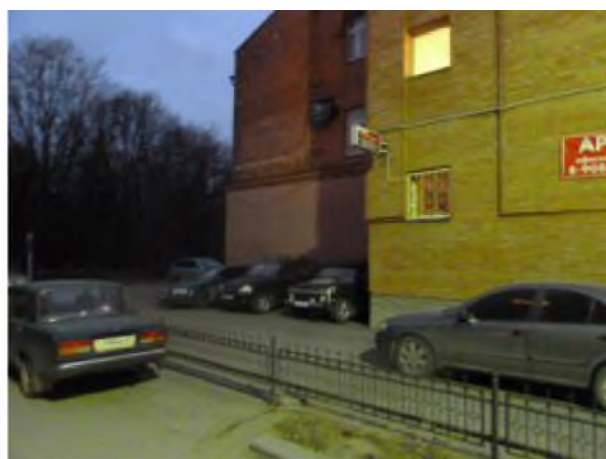
## **8. Приложения**

<i>Приложение 1. Фотографии объекта оценки.....</i>	<i>127</i>
<i>Приложение 2. Право подтверждающие документы на объект оценки.....</i>	<i>143</i>
<i>Приложение 3. Интернет - объявления о сдаче в аренду.....</i>	<i>164</i>
<i>Приложение 4. Интернет - объявления о продаже.....</i>	<i>210</i>
<i>Приложение 5. Предложения к продаже земельных участков.....</i>	<i>239</i>
<i>Приложение 6. Копии документы оценщиков.....</i>	<i>258</i>

***Приложение 1.***

*Фотографии объекта оценки*

*Административное здание, назначение нежилое, 3-этажный, общая площадь 1139,3 кв.м, лит. А.  
А1*

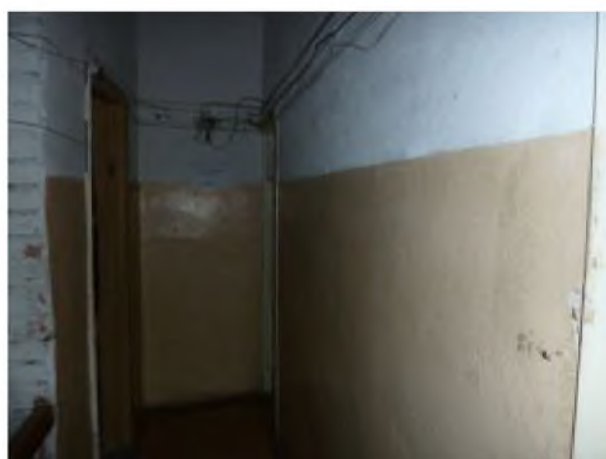
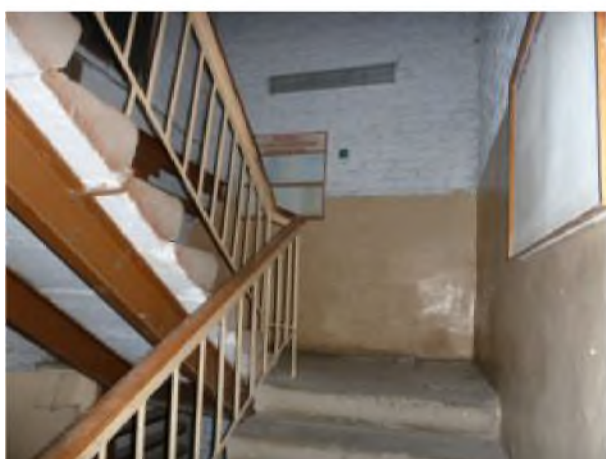








Материально техническая база, назначение: нежилое, инв №12151 литер А.А1.А2,а Литера А (основная часть) - общая площадь: 2394,7 кв.м, этажность 2; литера А1 (основная часть) - общая площадь: 239,9 кв.м, этажность 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв.м, этажность 2; литер а (пристройка) - общая площадь: 6,1 кв.м, этажность 1















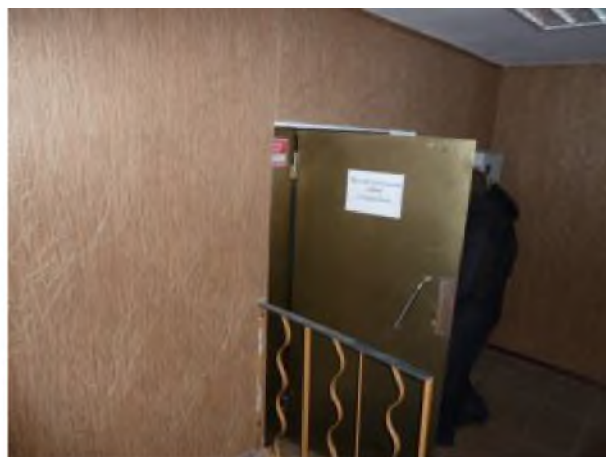
Трансформаторная подстанция № 670 назначение: нежилое, 1 этаж, общая площадь 51,2 кв.м  
инв.№№14071, лит.А



*Встроенное помещение общественного назначения, назначение: нежилое, общая площадь 232,7 кв.м, цокольный этаж, подвал, номера в поэтажном плане помещения №№ 1-9, 11-14, 21-28*

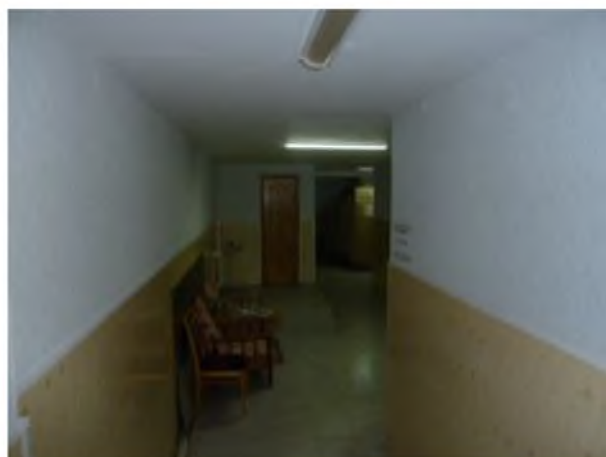


*Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 138,3 кв.м, цокольный этаж*



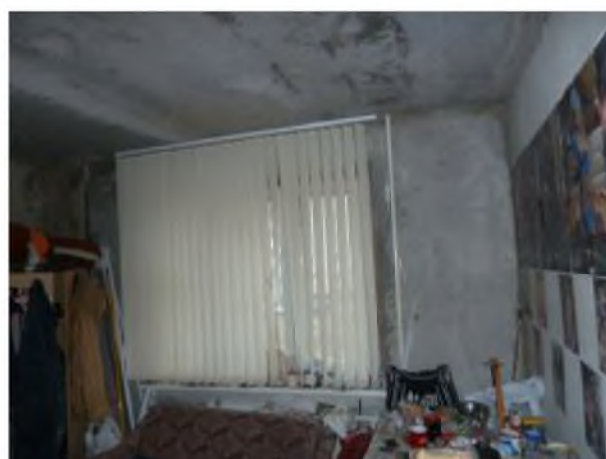
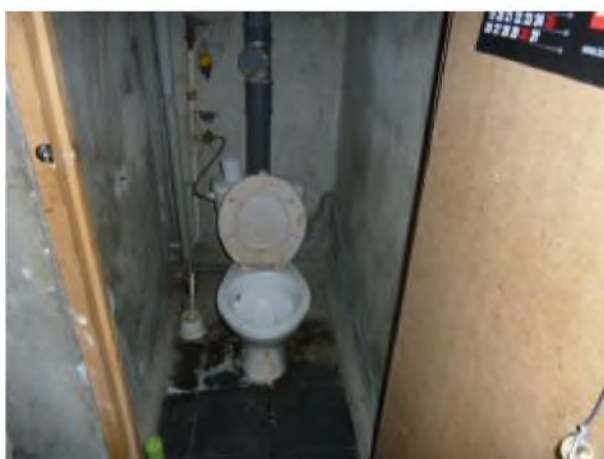
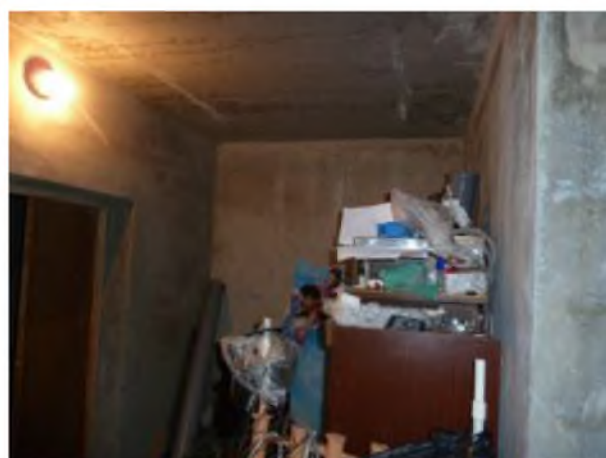
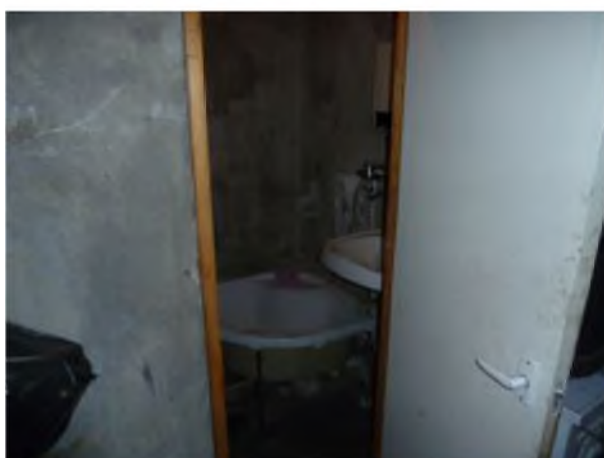


*Мастерские, расположенные в подвальном помещении здания, пристроенного к жилому дому № 132 по ул. Попова, назначение: нежилое, общая площадь 193 кв.м., этаж подвал, номера в поэтажном плане 1-14*

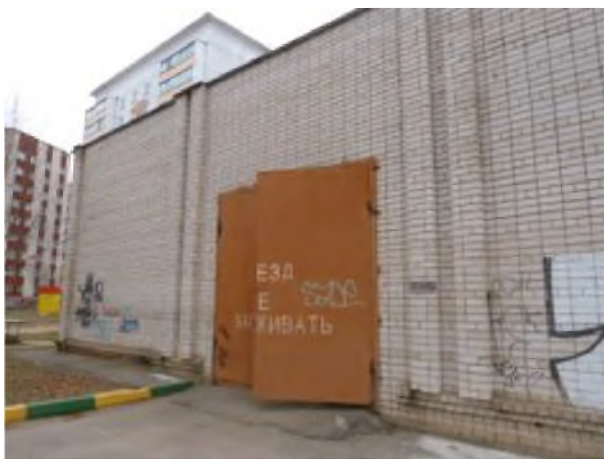




*Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 26,8 кв.м, 1 этаж №№1,6*  
*Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3,90 кв.м, 1 этаж №№3,4*







*Земельный участок (с/х назначения для с/х производства) 611000 кв.м.*



## ***Приложение 2.***

*Право подтверждающие документы на объект оценки*





## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Смоленской области

Дата выдачи:

"28" апреля 2008 года

Документы-основания: Решение Арбитражного суда Смоленской области от 03.11.2006г  
Определение Арбитражного суда Смоленской области от 01.10.2007г  
Договор уступки права (требования) на объект недвижимости от 20.08.2007г.,  
заключенный в г.Смоленске  
Протокол об итогах аукциона по продаже имущества №4 от 14.08.2007г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Смоленская  
Строительная Компания", ИНН: 6731055983, ОГРН: 1066731105891, дата гос.регистрации:  
22.06.2006г., наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой  
службы по Промышленному району г.Смоленска, КПП: 673101001; адрес  
местонахождения: Россия, Смоленская область, г.Смоленск, ул.Тенишевой, д.6-а

Вид права: Собственность

Объект права: Административное здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая  
площадь 1139,3 кв. м, инв.№ 14135, лит. А, А1

Адрес объекта: Смоленская область, г.Смоленск, ул.Черняховского, д.44

Кадастровый (или условный) номер: 67-67-01/051/2005-768

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
"21" марта 2008 года сделана запись регистрации № 67-67-01/004/2008-596

повторное, взамен свидетельства : серия 67-АБ № 275401 выданного 26.03.2008

Регистратор

Кушнерев И. Е.



(подпись)

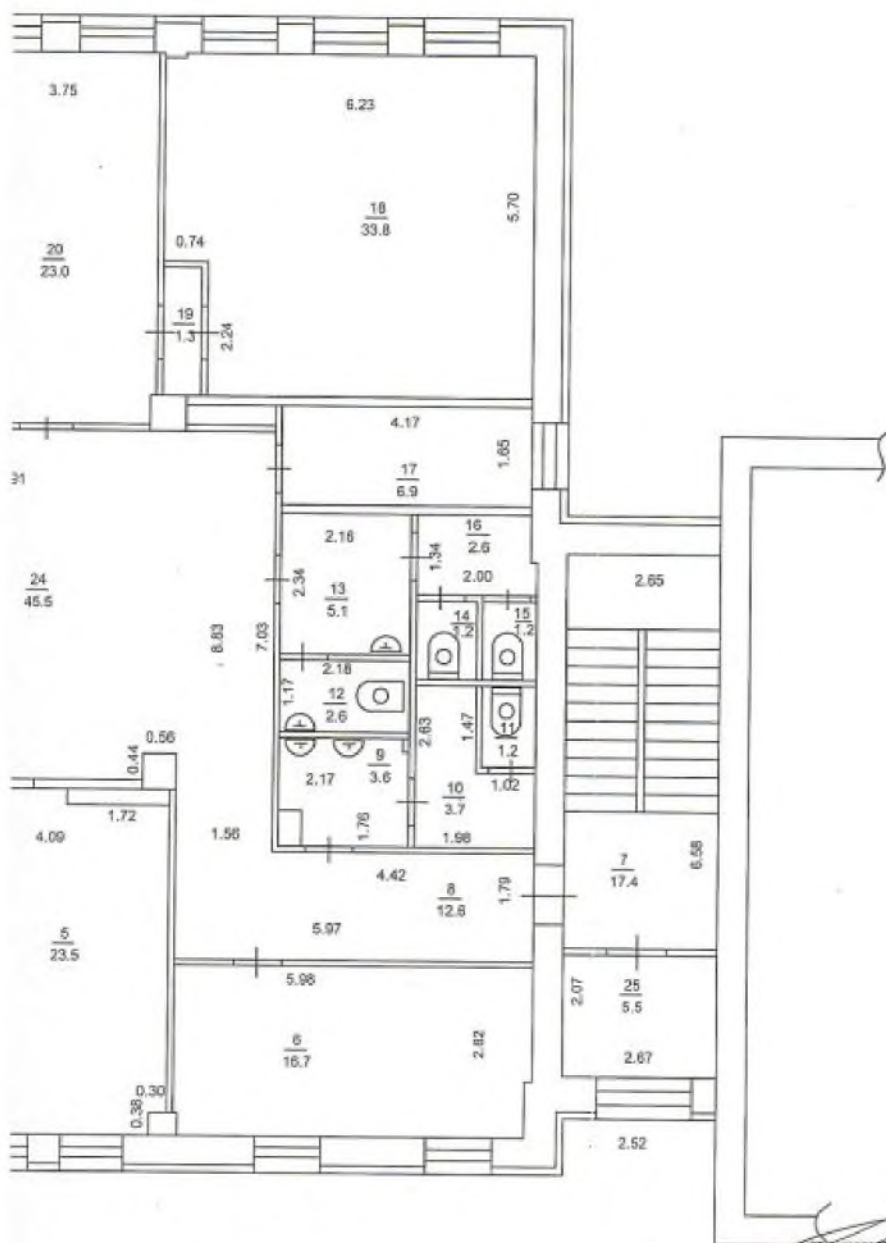
67-АБ 287385







ЭТАЖ



*[Signature]* С.Н.Нестерова

Составитель: С.Н.Нестерова

Государственный институт

Дан: *сметный*

Адрес: *ул. Сергеевского р.у.*

Адрес: \_\_\_\_\_ Отдел: *2*

Масштаб: *1:400*

Состав: *04 03 08*

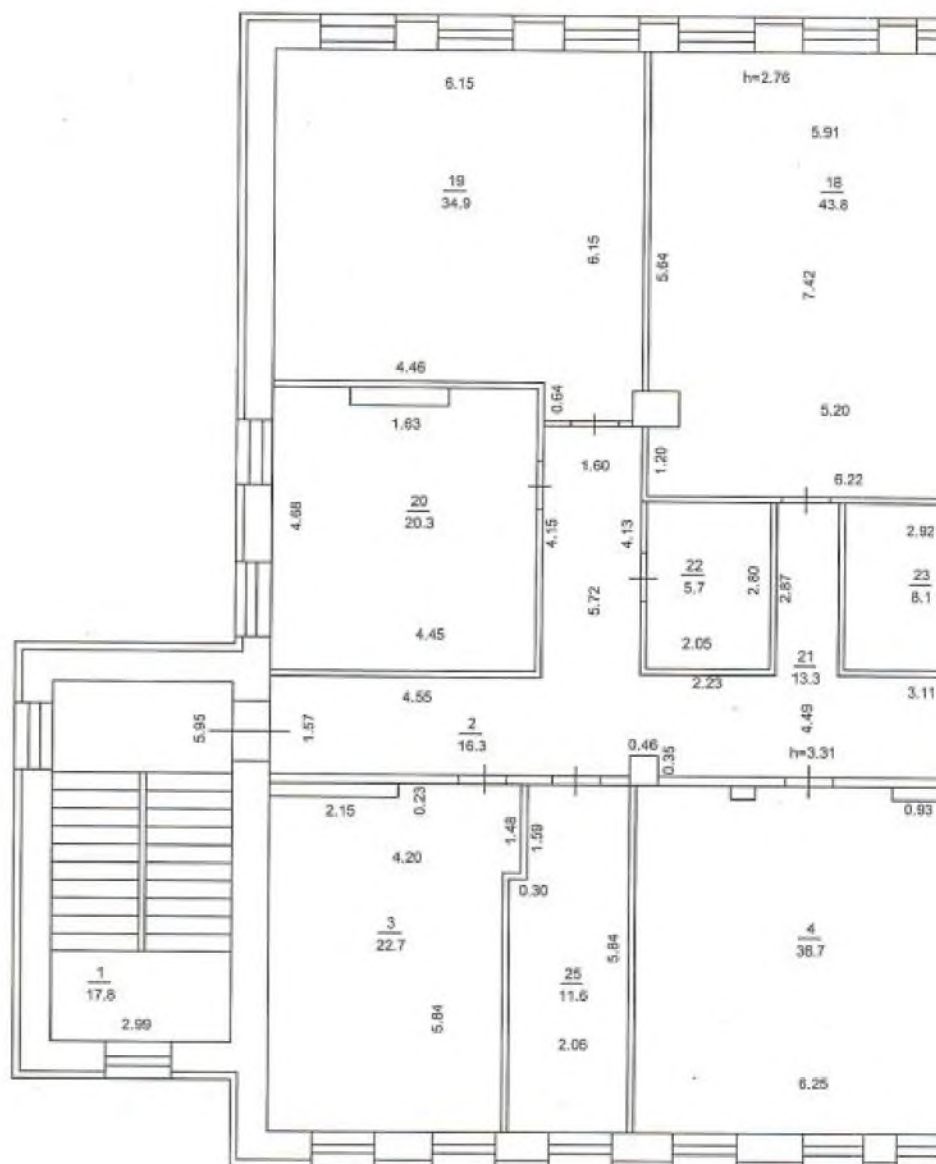
Подпись: *[Signature]*

Проект: *14 03 08*

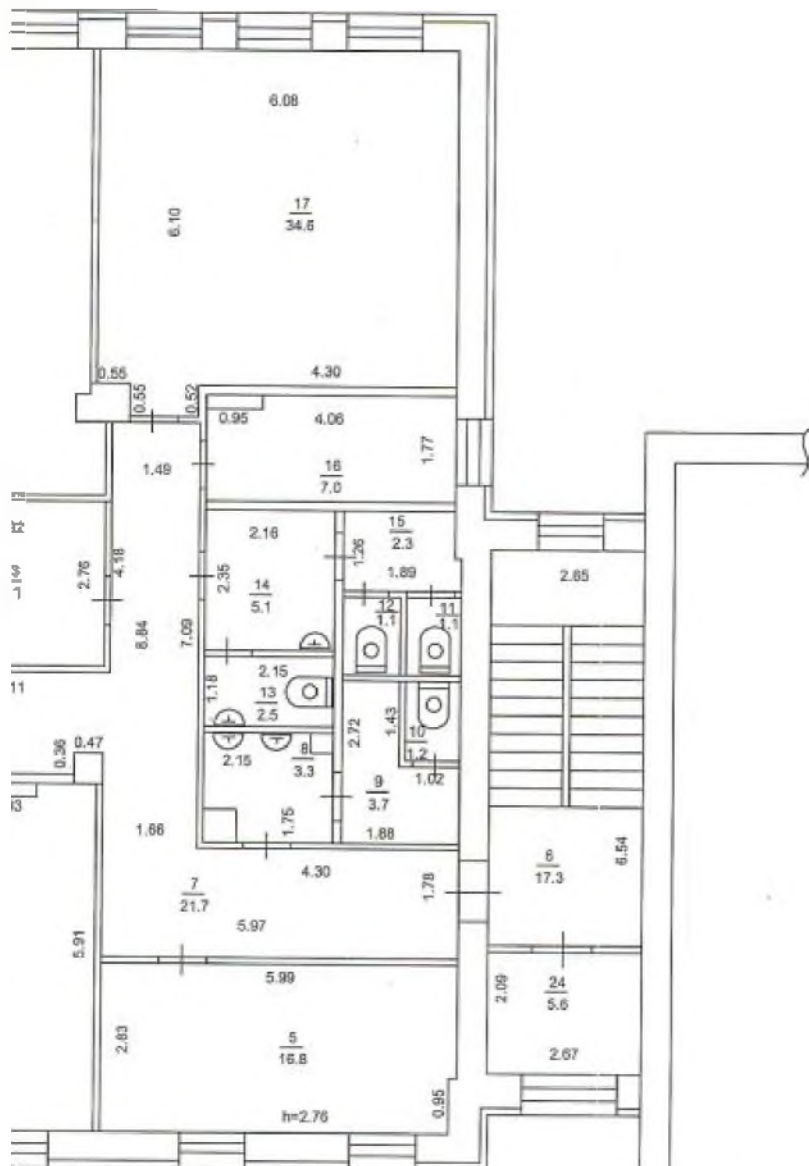
Итого: *21 1600000*



# 3-й ЭТАЖ







С.Н.Нестерова

СРОКОВИТЕ С ВЪВЕДЕНИИ			
Технически проект - Сградни БТИ			
Обект	Сградата		
Адрес	Григориевско р-н		
Датум	3	Срок	3
Масштаб	1:100		
Состав	04	02	08
Ползва	неп		
Проект	14	02	08
Ползва	неп		



Управление Федеральной регистрационной службы по Смоленской области

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "27" сентября 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 17.07.2007г., заключенный в г. Смоленске  
Протокол №4 об итогах аукциона по продаже имущества от 10.07.2007г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Смоленская Строительная Компания", ИНН: 6731055983, ОГРН: 1066731105891, дата гос. регистрации: 22.06.2006г., наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Промышленному району г. Смоленска, КПП: 673101001; адрес местонахождения: Россия, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д. 6-а

Вид права: Собственность

Объект права: Материально-техническая база, назначение: нежилое, инв. № 12151, лит. А, А1, А2, а, литера А (основная часть) - общая площадь: 2394,7 кв. м., этажность: 2; литера А1 (основная часть) - общая площадь: 239,9 кв. м., этажность: 1; литера А2 (основная часть) - общая площадь: 113,6 кв. м., этажность: 2; литера а (пристройка) - общая площадь: 6,1 кв. м., этажность: 1

Адрес объекта: Смоленская область, г. Смоленск, шоссе Краснинское, д. 29

Кадастровый (или условный) номер: 67:01:2003:75:0273

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
"26" сентября 2007 года сделана запись регистрации № 67-67-01/075/2007-627

Регистратор

Смирнова Л. Ю.



(подпись)

Серия 67АВ 231801



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1
Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
"30" июля 2014 г. № 6700/301/2014-253051			
Кадастровый номер:	67:27:0020216:195		
Номер кадастрового квартала:	67:27:0020216		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Смоленская область, г. Смоленск, шоссе Краснинское, д.29		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	1.0 (значение)	кв.м (единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	0		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	67:01:2003:75:0273, 12151, А, А1, А2, а		
10	Особые отметки:	В государственном кадастре недвижимости отсутствует графическая информация о местоположении ранее учтенного здания (сооружения, объекта незавершенного строительства) на земельном участке		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Смоленской области		

Начальник отдела	Е. Н. Спиридонова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Смоленской области

Дата выдачи:

"10" января 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 17.07.2006г, заключенный в г.Смоленске

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Смоленская Строительная Компания", ИНН: 6731055983, ОГРН: 1066731105891/ дата гос.регистрации: 22.06.2006г., наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Промышленному району г.Смоленска, КПП: 673101001; адрес местонахождения: Россия, Смоленская область, г.Смоленск, ул.Тенишевой, д.6-а

Вид права: Собственность

Объект права: Трансформаторная подстанция №670, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 51,2 кв. м., инв. №14071, лит. А

Адрес объекта: Смоленская область, г.Смоленск, ул.Попова, д.132

Кадастровый (или условный) номер: 67-67-01/167/2007-167

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" января 2008 года сделана запись регистрации № 67-67-01/095/2007-842

Регистратор

Донских



(подпись)

67-АВ 257153





## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Смоленской области

Дата выдачи:

"21" ноября 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 03.10.2007г., заключенный в г.Смоленске  
Протокол об итогах аукциона №4/1 от 02.10.2007г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Смоленская Строительная Компания", ИНН: 6731055983, ОГРН: 1066731105891, дата гос.регистрации: 22.06.2006г., наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Промышленному району г.Смоленска, КПП: 673101001; адрес местонахождения: Россия, Смоленская область, г.Смоленск, ул.Тенишевой, д.6-а

Вид права: Собственность

Объект права: Встроенное помещение общественного назначения, назначение: нежилое, общая площадь 232,7 кв. м, цокольный этаж, подвал, номера на поэтажном плане помещения №№1-9, 11-14, 21-28

Адрес объекта: Смоленская область, г.Смоленск, ул.Оршанская, д.18

Кадастровый (или условный) номер: 67-67-01/073/2007-698

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" ноября 2007 года сделана запись регистрации № 67-67-01/167/2007-088

повторное, взамен свидетельства : серия 67-АБ № 243977 выданного 20.11.2007

Регистратор

Смирнова Л.Ю.



67-АБ 244313



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выпуска из государственного кадастра недвижимости)

Лист №		Всего листов:	
--------	--	---------------	--

*30* июля 2014 г. № 6700/301/2014-252453	
Кадастровый номер:	67:27:0020854:581
Номер кадастрового квартала:	67:27:0020854
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	—
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	—
	Этаж № цокольный этаж, подвал	—
3	Общая площадь помещения:	232.7
4	Местоположение: Смоленская область, г Смоленск, ул Оршанская, д 18, кв помещения №№1-9, 11-14, 21-28	—
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	503202.12
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	67-67-01/073/2007-698, 14059
10	Особые отметки: В государственном кадастре недвижимости отсутствует графическая информация о местоположении ранее учтенного помещения (квартиры) в здании. Встроенное помещение общественного назначения.	
11	Наименование органа кадастрового учета: Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Смоленской области.	

Начальник отдела		Е. Н. Спиридонова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.





## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Смоленской области

Дата выдачи:

"16" ноября 2007 года

Документы-основания: Протокол об итогах аукциона №4/1 от 02.10.2007г  
Договор купли-продажи от 03.10.2007г., заключенный в г.Смоленске

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Смоленская Строительная Компания", ИНН: 6731055983, ОГРН: 1066731105891, дата гос.регистрации: 22.06.2006г., наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Промышленному району г.Смоленска, КПП: 673101001; адрес местонахождения: Россия, Смоленская область, г.Смоленск, ул.Тенишевой, д.6-а

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 138,3 кв. м., этаж цокольный

Адрес объекта: Смоленская область, г.Смоленск, ул.Оршанская, д.17

Кадастровый (или условный) номер: 67-67-01/075/2007-638

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
"14" ноября 2007 года сделана запись регистрации № 67-67-01/167/2007-089

Регистратор

Смирнова Л. Ю.



(подпись)

67-АБ 243926







## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Смоленской области

Дата выдачи:

"15" ноября 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 03.10.2007г., заключенный в г.Смоленске, зарегистрированный в Едином государственном реестре прав 14.11.2007г. за №67-67-01/167/2007-068

Протокол об итогах аукциона №4/1 от 02.10.2007г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Смоленская Строительная Компания", ИНН: 6731055983, ОГРН: 1066731105891, дата гос.регистрации: 22.06.2006г., наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Промышленному району г.Смоленска, КПП: 673101001; адрес местонахождения: Россия, Смоленская область, г.Смоленск, ул.Тенишевой, д.6-а

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 44,8 кв. м., этаж 1

Адрес объекта: Смоленская область, г.Смоленск, ул.Оршанская, д.17, кв.2

Кадастровый (или условный) номер: 67-67-01/073/2007-700

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" ноября 2007 года сделана запись регистрации № 67-67-01/167/2007-069

Регистратор

Пиманова Е.А.



(подпись)

67-АВ 243803



**КОПИЯ ВЕРНА**  
ООО "Смоленская Строительная Компания"  
Подпись \_\_\_\_\_



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

*08* августа 2014 г. № 6700/301/2014-262508	
Кадастровый номер:	67:27:0020624:683
Номер кадастрового квартала:	67:27:0020624
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	—
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 1
3	Общая площадь помещения:	44.8
4	Местоположение:	Смоленская область, г.Смоленск, ул.Оршанская, д.17, кв.2
5	Назначение:	Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	92968.96
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	67-67-01/073/2007-700, 14115
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Смоленской области

Начальник отдела		Е. Н. Спиридонова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

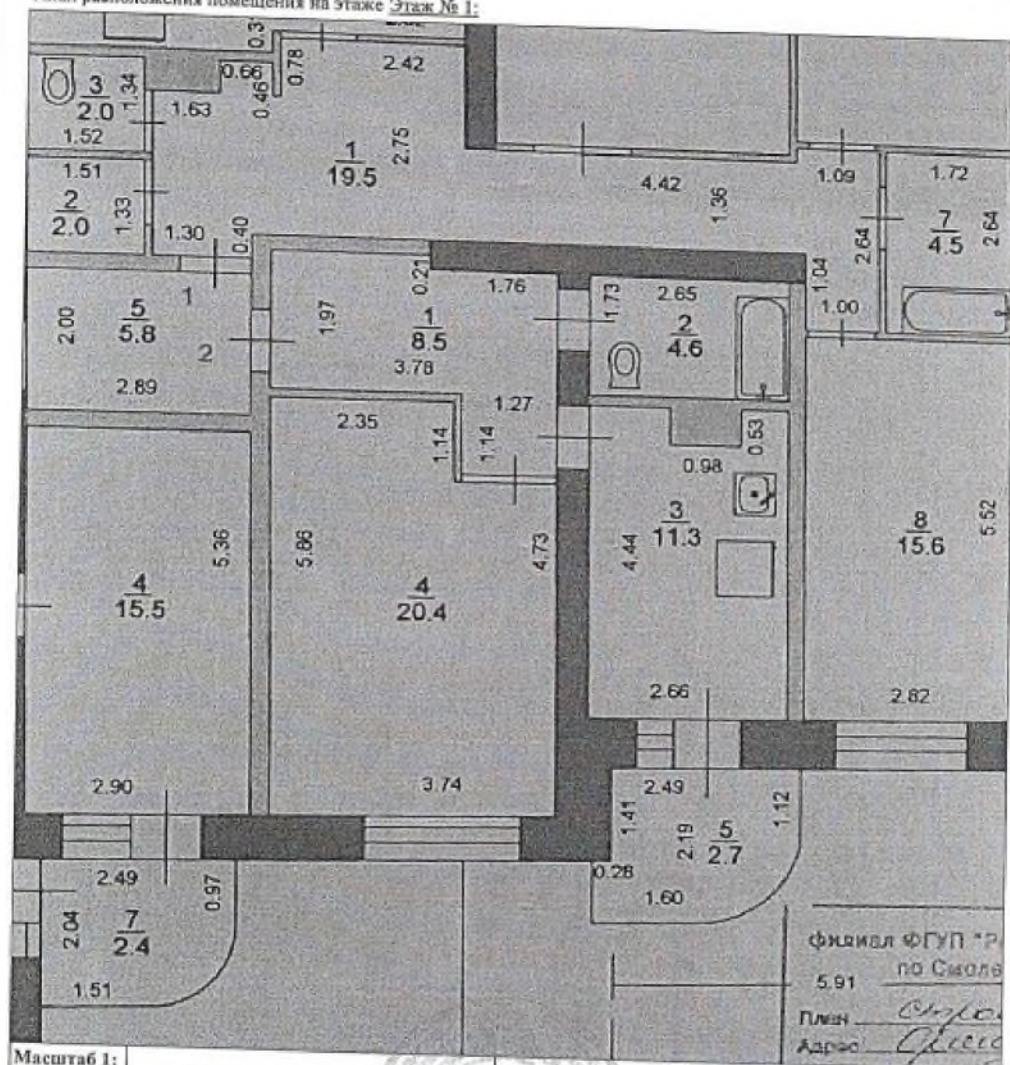
КП.2

помещения

(записи из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2
"08" августа 2014 г. № 67/00/2014/004-36240			
Кадастровый номер: 67.27.0020624.043			

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

Начальник отдела (полное наименование должности)	<i>Смирнов</i> (подпись)	Е. Н. Спиридонова (инициалы, фамилия)
---	-----------------------------	--

М.П.

КОТ-23РНА  
ПОДСТАВКА  
ПО ДОВЕРЕННОСТИ



Государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Смоленской области

Дата выдачи:

"16" ноября 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 03.10.2007г., заключенный в г.Смоленске

Протокол об итогах аукциона №4/1 от 02.10.2007г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Смоленская Строительная Компания", ИНН: 6731055983, ОГРН: 1066731105891, дата гос.регистрации: 22.06.2006г., наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Промышленному району г.Смоленска, КПП: 673101001; адрес местонахождения: Россия, Смоленская область, г.Смоленск, ул.Тенишевой, д.6-а

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3,90 кв. м, этаж 1, №№3, 4

Адрес объекта: Смоленская область, г.Смоленск, ул.Попова, д.117

Кадастровый (или условный) номер: 67-67-01/013/2007-812

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
"14" ноября 2007 года сделана запись регистрации № 67-67-01/167/2007-067

Регистратор

Пиманова



(подпись)

67-АВ 243867







## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Смоленской области

Дата выдачи:

"15" ноября 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 03.10.2007г., заключенный в г. Смоленске  
Протокол об итогах аукциона №4/1 от 02.10.2007г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Смоленская Строительная Компания", ИНН: 6731055983, ОГРН: 1066731105891, дата гос. регистрации: 22.06.2006г., наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Промышленному району г. Смоленска, КПП: 673101001; адрес местонахождения: Россия, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д. 6-а

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 26,80 кв. м, этаж 1, №№1, 6

Адрес объекта: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Попова, д. 117

Кадастровый (или условный) номер: 67-67-01/013/2007-813

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
"14" ноября 2007 года сделана запись регистрации № 67-67-01/167/2007-066

Регистратор

Пиманова Л. А.



(подпись)

67-АБ 243960



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

*29* июля 2014 г. № 6700/301/2014-251251	
Кадастровый номер:	67:27:0031423:1838
Номер кадастрового квартала:	67:27:0031423
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	—
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 1
3	Общая площадь помещения:	26.8
4	Местоположение:	Смоленская область, г.Смоленск, ул.Попова, д.117
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	57953.66
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	67-67-01/013/2007-813, 14116
10	Особые отметки: Нежилое помещение. В государственном кадастре недвижимости отсутствует графическая информация о местоположении ранее учтенного помещения (квартиры) в здании.	
11	Наименование органа кадастрового учета: Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Смоленской области	

Начальник отдела		Е. Н. Спиридонова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.





## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Смоленской области

Дата выдачи:

"16" ноября 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 03.10.2007г., заключенный в г.Смоленске

Протокол об итогах аукциона №4/1 от 02.10.2007г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Смоленская Строительная Компания", ИНН: 6731055983, ОГРН: 1066731105891, дата гос.регистрации: 22.06.2006г., наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Промышленному району г.Смоленска, КПП: 673101001; адрес местонахождения: Россия, Смоленская область, г.Смоленск, ул.Тенишевой, д.6-а

Вид права: Собственность

Объект права: Мастерские, расположенные в подвальном помещении здания, пристроенного к жилому дому № 132 по ул.Попова, назначение: нежилое, общая площадь 193 кв. м, этаж подвал, номера на поэтажном плане 1-14

Адрес объекта: Смоленская область, г.Смоленск, ул.Попова, д.132

Кадастровый (или условный) номер: 67-67-01/073/2007-699

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" ноября 2007 года сделана запись регистрации № 67-67-01/167/2007-087

Регистратор

Смирнова Л. Ю.



(подпись)

67-АВ 244036



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

*30* июля 2014 г. № 6700/301/2014-253041	
Кадастровый номер:	67:27:0031408:1331
Номер кадастрового квартала:	67:27:0031408
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	—
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	—
	Этаж № подвал	—
3	Общая площадь помещения:	193,0
4	Местоположение:	Смоленская область, г.Смоленск, ул.Попова, д.132
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	417352.85
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	67-67-01/073/2007-699, 14102
10	Особые отметки: В государственном кадастре недвижимости отсутствует графическая информация о местоположении ранее учтенного помещения (квартиры) в здании.	
11	Наименование органа кадастрового учета: Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Смоленской области	

Начальник отдела		Е. Н. Спиридонова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

### ***Приложение 3.***

*Интернет - объявления о сдаче в аренду*



Сдам офис от 14м2 до 500м2  
Размещено сегодня в 10:31. [✕](#) [Редестировать](#), [скрыть](#), [покрыть](#) объявление

Просмотров всего 2001, сегодня 7

**Сдайте недвижимость быстрее!**

- Пропишите параметры
- Скачать МР-объявления
- Выделить объявления
- Поднять объявления в поиске

**Хотите большего?**

- Привлекать платят услуг

**Грузовики в лизинг**

- Лизинг от 10%
- Одобрение за 15 мин
- Выгодные условия для юр. лиц и ИП

[Рассчитать лизинг](#)

Арендная плата: **600 руб. в месяц**

Агентство: **ООО "Артель-Дом"**  
Контактное лицо: **Александр Дмитриевич**  
Телефон: **8 910 781-1147** [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, сообщите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито

Арендная плата: **600 руб. в месяц**

Агентство: **ООО "Артель-Дом"**  
Контактное лицо: **Александр Дмитриевич**  
Телефон: **8 910 781-1147** [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, сообщите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито

Город: **Смоленск**  
Адрес: **ул. Свободы, 19-а 2 этаж**

Сдам офисное помещение 25 кв. м. в здании класса А

Сдается офис в аренду площадью от 14м2 до 500м2. Пан. офис. торговое назначение

Адрес:

- 1 Пр-т Гагарина, дом 10/2 (Гамсон 4-й этаж 3 этаж)
- 2 Пр-т Гагарина, дом 60 (1 и 2-й этаж)
- 3 ул. 25 Сентября, дом 28 (1-й этаж)
- 4 ул. Молодежная, дом 11 (2-й этаж)

Гарантия: гарантия по договору купли-продажи передана собственнику

Цены: 6500 кв. м. до 100 кв. м. 12-й этаж

Варианты: варианты и варианты 12-й этаж

Рассмотреть предложение

Стор. Артель-Дом

Тел. 88051147

Есть также варианты от 100 кв. м. до 700 кв. м. по цене 2000 кв. м. 12-й этаж

Для осмотра звоните заранее

Почему объявление популярно?

**В ЛИЗИНГ**

Лизинг от 10%

Чем лучше? Мы лучше!

100 лет

[https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_ofis\\_ot\\_14m2\\_do\\_500m2\\_55309267](https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_ot_14m2_do_500m2_55309267)

Аренда торговых помещений  
под магазин, кафе, ресторан в центре, от собственника. БЦ Premium Plaza.

Все объявления в Смоленске · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам · Офисное помещение

## Сдам офис 135м2 в Гамаюне

Размещено сегодня в 10:25 · Редaktionировать, закрыть, показать объявление


Просмотров всего 1062, сегодня 11

**Сдайте недвижимость быстрее!**

- 1 Продвинутое размещение
- 2 Ссылка в VIP-объявлениях
- 3 Быстрое опубликование
- 4 Поднять объявления в поиске

**Хотите большего?**

Применить пакет услуг



Арендная плата: **549 руб. в месяц**

Агентство: **ООО "Артель-Дом"**

Контактное лицо: Александр Дмитриевич

**Грузовики в ЛИЗИНГ**

- Минимальные платежи
- Без депарации

Агентство: **ООО "Артель-Дом"**


Контактное лицо: Александр Дмитриевич

☎ 8 910 781-1147 · Написать сообщение

Покажитесь, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито

Город: Смоленск

Адрес: р-н Ленинский, Пр-кт Гагарина, 102



Сдам офисное помещение 130 м² здание класса А.

Сдам офис 135м2 и 130м2 на 4 этаже в Гамаюне возле лифта 5 комнат. Хороший район, высокие потолки, телефон, интернет, железная дверь с контролем доступа по чип-ключу, пластиковые окна.

Можно по отдельности, можно вместе, есть площади меньших размеров, подробности по телефону.

**В ЛИЗИНГ**

- Минимальные платежи
- Без депарации и отчетности
- Любые марки в лизинг

Рассчитать лизинг

Нет денег? Мы дадим!

Беззалоговый кредит до 300 000 рублей до 18 дней. Сбросить карту за 1 шаг и получить ее на следующий день! 24/7 клиентская поддержка.

**КРЕДИТ 0%**

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_ofis\\_135m2\\_v\\_gamayune\\_101678046](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_135m2_v_gamayune_101678046)

Офис 18 кв. м

Размещено вчера в 10:06

Ремонт, интернет, кондиционер, охрана, парковка

Арендная плата: 590 руб. в месяц

Агентство: Андрей

на Avito с 29 сентября 2014

8 930 305-97-13

Написать сообщение

Покупателям, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito

Сдайте недвижимость быстрее!

Премью-размещение

Создать МР-объявление

Выделить объявление

Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг

европлан

При покупке автомобиля в кредит вы можете сэкономить на страховке, если воспользуетесь услугой «европлан».

Декларация и отчетность: заключение договора аренды с 30-дневным сроком без предоставления бухгалтерской отчетности, налоговая декларация и справки из банка об оборотах по расчетному счету. Без деклараций и отчетности: предоставление действительно для покупки автомобилей - при разнице между стоимостью автомобиля и размером аванса по договору аренды до 2,5 млн. руб. с НДС. Налоги/аренда и цвет автомобилей в рекламе могут отличаться от контактной и цены.

Арендная плата: 590 руб. в месяц

Агентство: Андрей

на Avito с 29 сентября 2014

8 930 305-97-13

Написать сообщение

Покупателям, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito

Город: Смоленск

Адрес: р-н Ленинский, ул. Ново-Киевская д. 4

Сдам офисное помещение 17.7 м²

Сдам офис 18 кв. м. Тихое место. Отдельный общий вход, отличное состояние, ремонт, интернет. Собственник. Арендная плата 590 руб./кв.м в месяц. Коммунальные платежи включены в арендную плату.

Декларация и отчетность: заключение договора аренды с 30-дневным сроком без предоставления бухгалтерской отчетности, налоговая декларация и справки из банка об оборотах по расчетному счету. Без деклараций и отчетности: предоставление действительно для покупки автомобилей - при разнице между стоимостью автомобиля и размером аванса по договору аренды до 2,5 млн. руб. с НДС. Налоги/аренда и цвет автомобилей в рекламе могут отличаться от контактной и цены.

Это просто и недорого!

Закончить работу или начать по подписке новый проект?

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_18\\_kv\\_m\\_472313639](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_18_kv_m_472313639)



Офис 84м² с отд. вход. Можно в лизинг или частями

Размещено вчера в 09:55

Арендная плата: 590 руб. в месяц

Агентство: Андрей

на Avito с 29 сентября 2014

8 920 305-97-13

Написать сообщение

Показать, кто скачал это объявление на Avito

Сдайте недвижимость быстрее!

Премью-размещение

Создать VIP-объявление

Выделить объявление

Поднять объявления в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг

европлан

Лизинг в 12 месяцев. Расчет приведен в рубль и с завышенным платежом 2% от цены автомобиля по договору купли-продажи с НДС. Списание за 15 минут: указанная минимальная сумма на принятие решения в финансировании при подаче пакета документов. Без депозитов и отчетов: заключение договора лизинга с ЗАО «Европлан» экономно без предоставления бухгалтерской отчетности, налоговой декларации и справок из банка об оборотах по расчетному счету. Без депозитов и отчетов: предоставление действительной для группы компаний – при разнице между стоимостью автомобиля и размером аванса по договору лизинга до 2,5 млн. руб. с НДС. Минимальная цена автомобилей в

Город: Смоленск

Адрес: р-н Ленинский, ул. Ново-Киевская, д. 2

Сдам офисное помещение 84 м²

Сдам помещение под офис 84 кв.м в центре города. 5 комнат (14, 10, 10, 10, 9 кв.м). Можно по частям. Тихое место. Отдельный вход, отличное состояние. Интернет. Арендная плата 590 руб./кв.м в месяц. Собственник. Можно с правом выкупа. Можно в лизинг (аренда в счет выкупа). Коммунальные платежи включены в арендную плату. Возможен ремонт по Вашему проекту (стилю) в счет оплаты за помещение. При аренде полностью цена обсуждается.

Номер объявления: 472306486

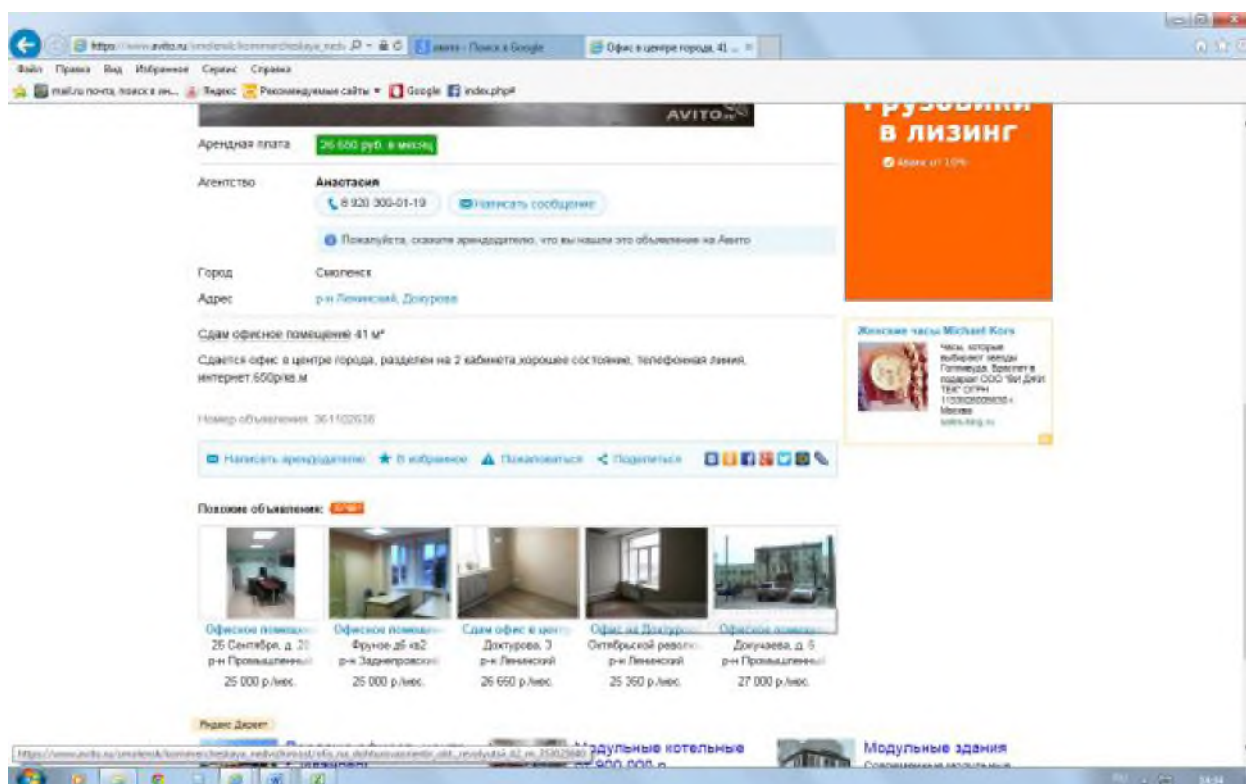
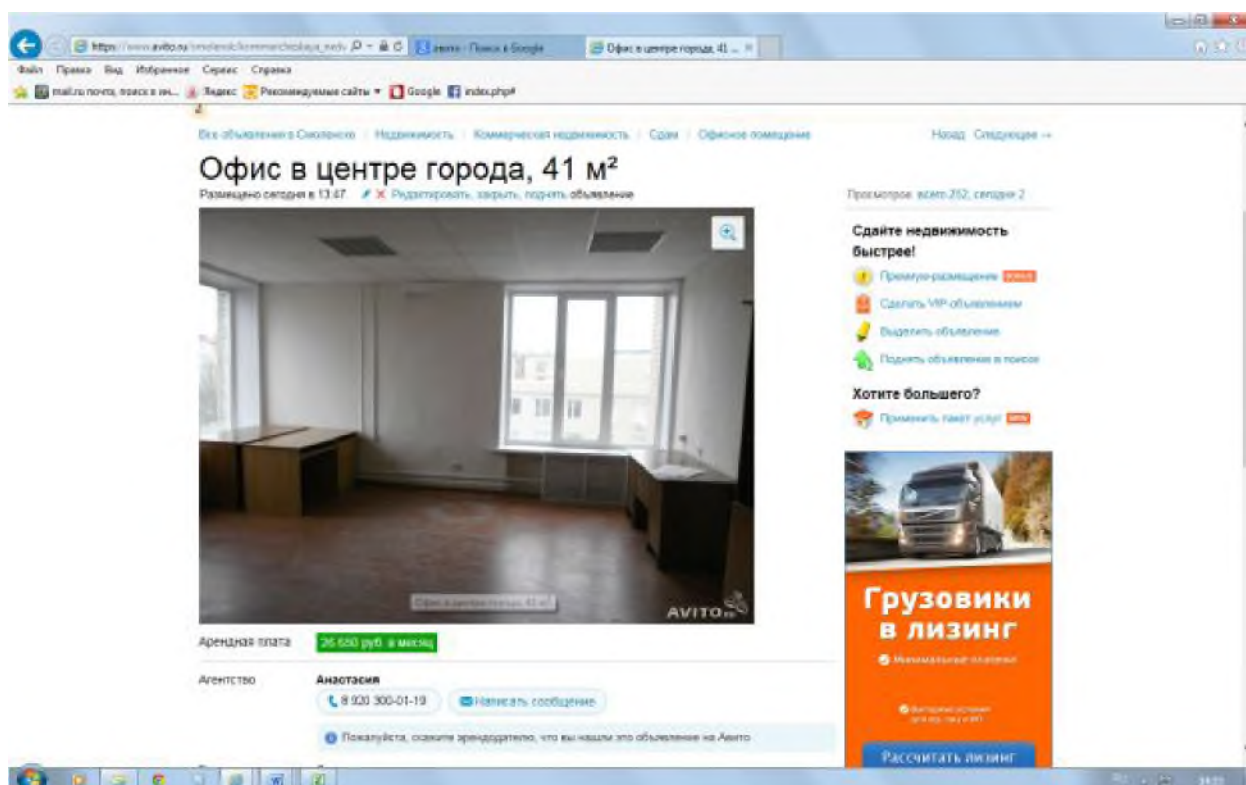
Выгодные условия

рассчитать лизинг

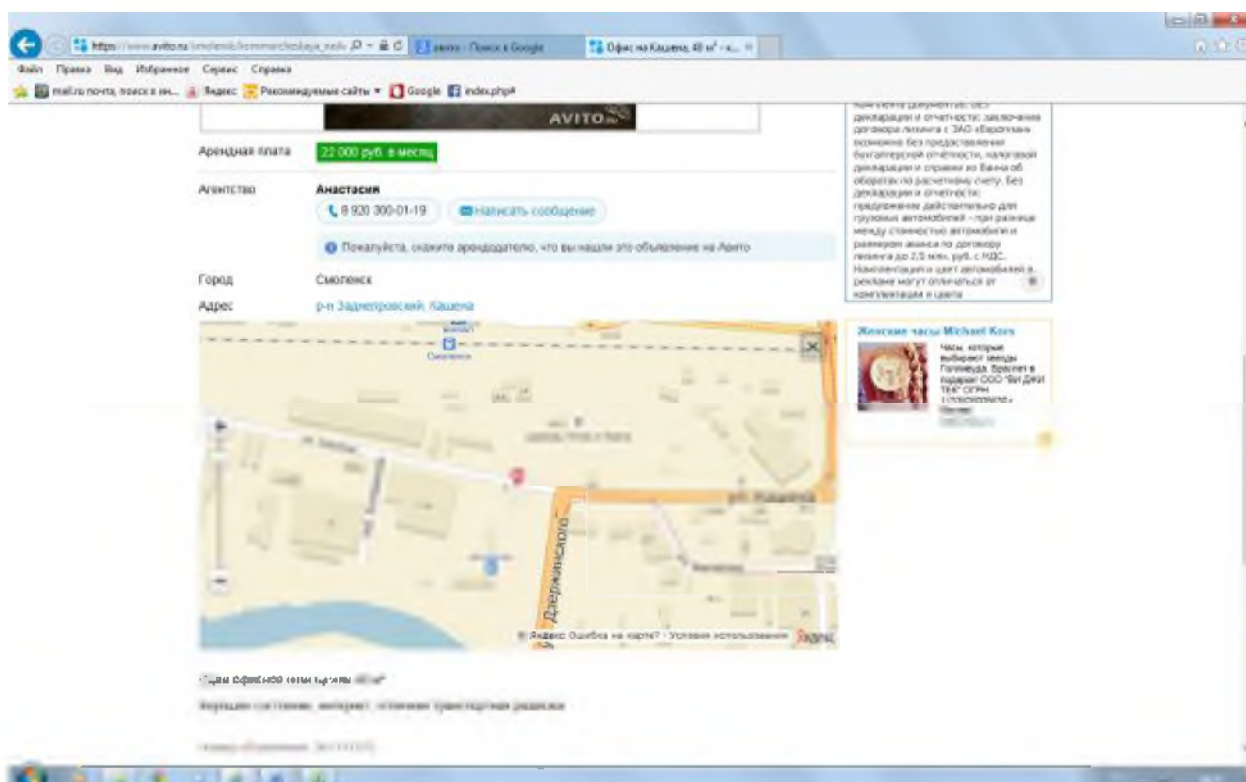
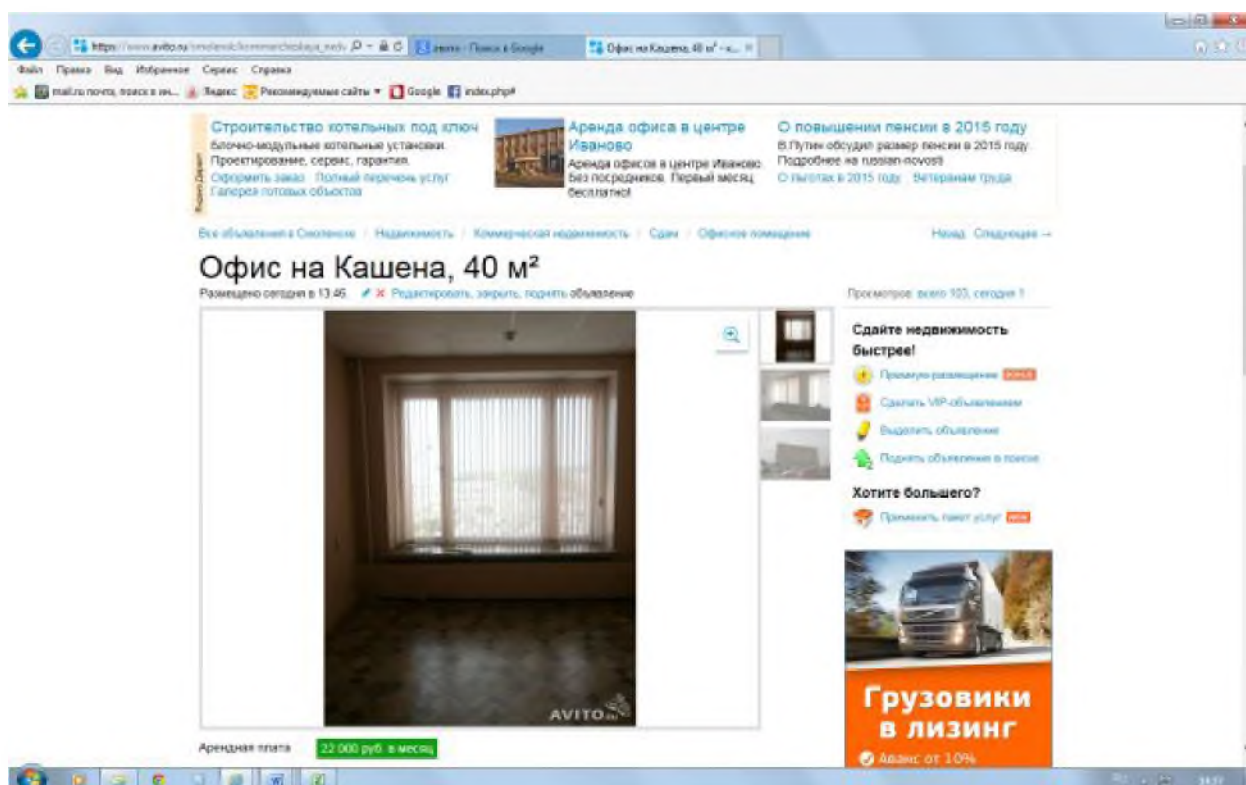
Беспроцентный кредит

Беспроцентный кредит до 500 000 рублей до 55 дней. Справку карту за 5 мин и получите ее на следующий день! ЗАО «Европлан» в Москве и в регионах

[https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_84m\\_s\\_otd.\\_vhod.\\_mozno\\_v\\_lizing\\_ili\\_chastyami\\_472306486](https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_84m_s_otd._vhod._mozno_v_lizing_ili_chastyami_472306486)

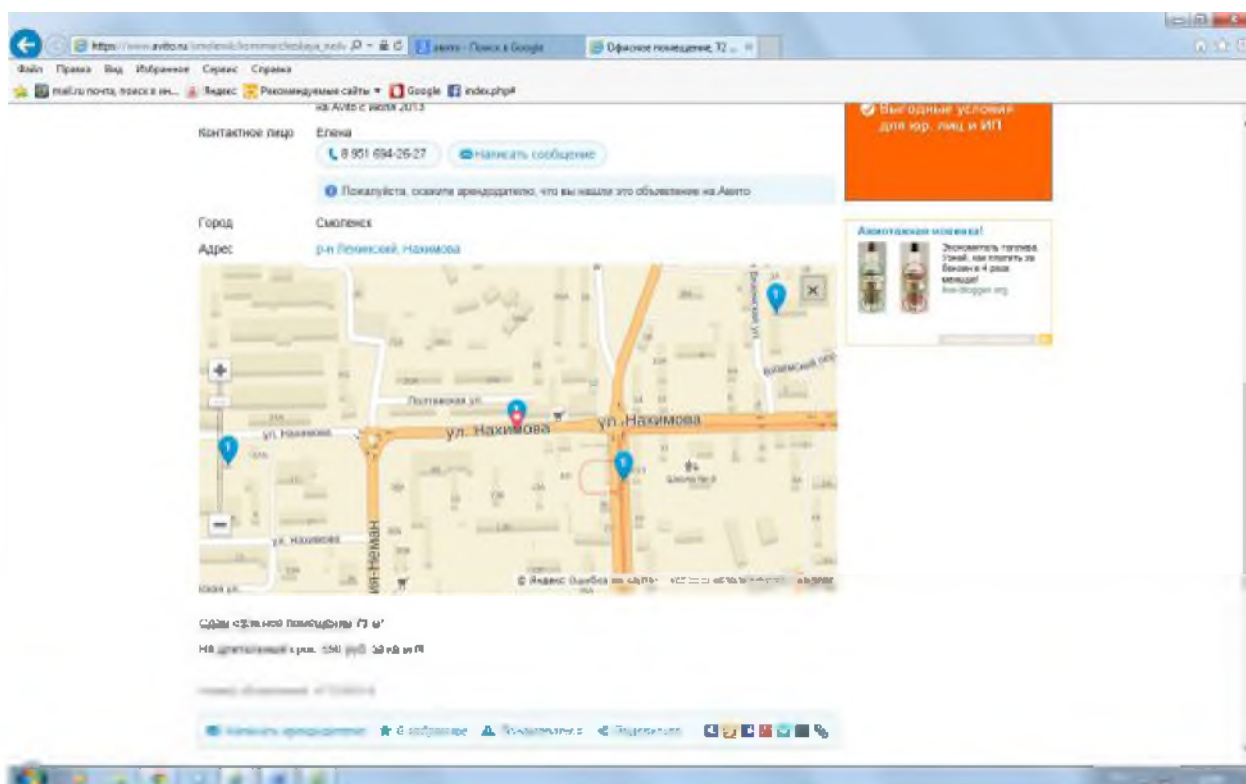
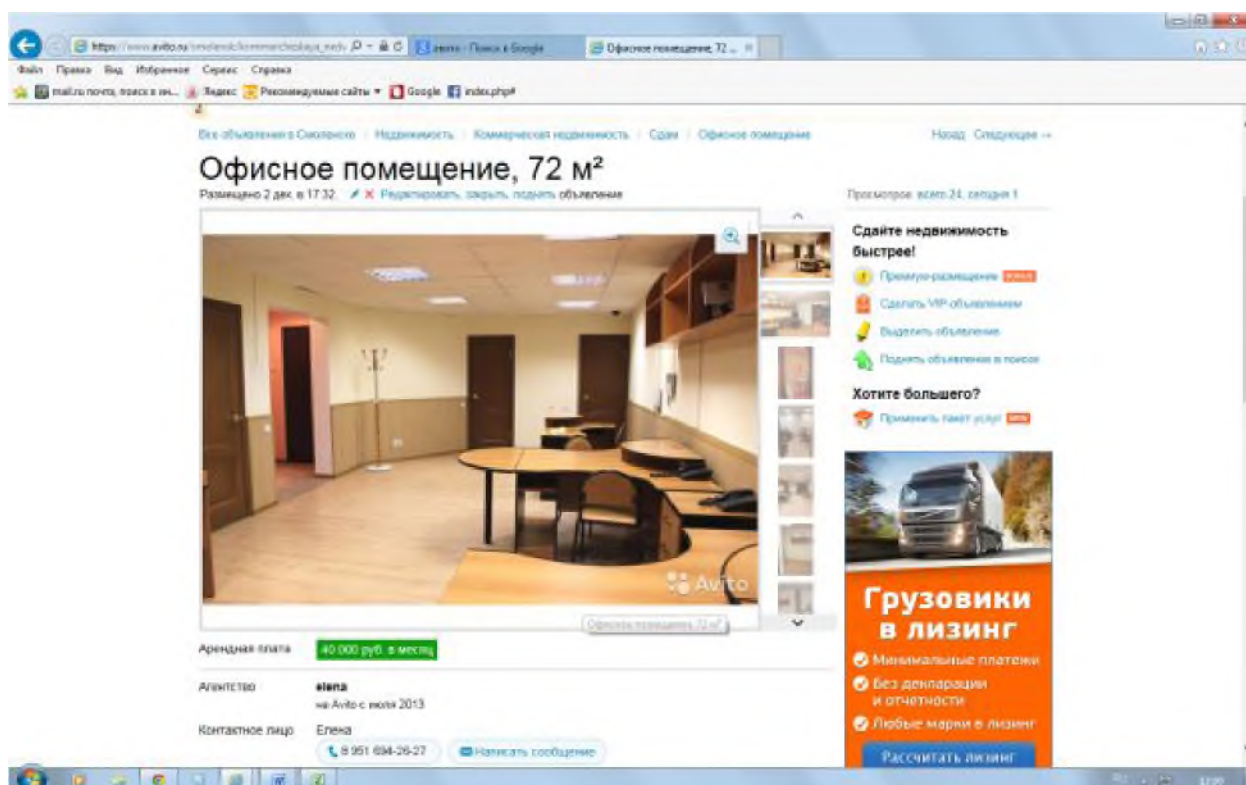


[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_v\\_tsentre\\_goroda\\_41\\_m\\_361102638](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_goroda_41_m_361102638)



[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_na\\_kashena\\_40\\_m\\_361111575](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_na_kashena_40_m_361111575)






[https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_72\\_m\\_471336314](https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_72_m_471336314)



Офисное помещение, 90 м<sup>2</sup>  
Размещено 1 дек в 10:36



Арендная плата: 600 руб. в месяц

Агентство: Андрей  
на Avito с июня 2014  
910 729-9461

Сдать недвижимость быстрее!

- Премьер-размещение
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявления в поиске


Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Грузовики в лизинг

Рассчитать лизинг

Адрес: р-н Ленинский, Смоленск, ул. Октябрьской революции д.9



Сдам офисное помещение 90 м<sup>2</sup>  
Сдам офисное помещение 90 м<sup>2</sup> двумя этажами В  
90,0 кв.м

аренда офисного помещения в Бизнес-центре ул. Октябрьской Революции д.9 6й этаж, общая площадь 90,5 кв.м., полная аренда, оборудованное офисное помещение, кондиционер, горячее водоснабжение 400 руб. кв.м. в месяц + кв.м., Сделай лучшее объявление! Подробности по телефону

ИЗМЕНЕНЫ КОординаты: 45.739575

Позволил бы опубликовать: ☒ Да


[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_90\\_m\\_470299789](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_90_m_470299789)

Сдам Офисное помещение Ленинский р-н

Размещено 1 дек в 09:20

Резервировать, закрыть, поднять объявление

Прокатываем  
Купить в кредит на выгодных условиях  
ПРОФИ-ИПОТЕКА



Арендная плата: 22 900 руб. в месяц

Агентство: ООО "Контакт 24"  
на Авто с ноября 2012

Контактное лицо: Антон  
8 910 785-34-39

Написать сообщение

Сдайте недвижимость быстрее!

- Премьер-размещение
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявления в поиске

Хотите большего?

Применить гаджет услуг

Грузовики в лизинг

Минимальные платежи

Рассчитать лизинг


Контактное лицо: Антон  
8 910 785-34-39

Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито

Город: Смоленск

Адрес: р-н Ленинский, ул. Матросова, д.12а



Сдам офисное помещение 38.2 м²

Сдам в аренду уютное помещение под офис в административном здании, площадью 38.2 м². Хороший подъезд, стоянка. Новый ремонт, телефон, интернет, коммуникации. Цена 600 рублей за кв. м (коммунальные платежи включены).

Номер объявления: 422579754

Выгодные условия для юр. лиц и ИП

Рассчитать лизинг

Главные причины сэкономить


Цены на рубль ниже рыночных на 5-10%  
Средняя цена 8-10 руб. за кв. м  
100 руб. за кв. м  
100 руб. за кв. м  
100 руб. за кв. м  
100 руб. за кв. м

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_leninskiy\\_r-n\\_422579754](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_leninskiy_r-n_422579754)

Без объявления в Смоленске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение с отдельным входом, 140 м²

Размещено вчера в 16:29. [✓](#) [✗](#) Редактировать, загрузить, удалить объявление

Проконтроль: всего 22, страниц 6



**АН "ПРОСПЕКТ"**

Арендная плата: **600 руб. в месяц**

Агентство: **АН "ПРОСПЕКТ"**

Контактное лицо: Александр

☎ 8 910 787-01-08

**Сдайте недвижимость быстрее!**

- Премьер-размещение
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявления в поиске

**Хотите большего?**


- Применить гаджет услуг

**Грузовики в лизинг**

- Аванс от 10%
- Одобрение за 15 мин
- Выгодные условия для юр. лиц и ИП

[Рассчитать лизинг](#)

Адрес: [Смоленск, ул. Кирова, 117](#)



**Оформить заявку**

Сопоставить заявку с базой данных

показано: 1 объявление из 120 шт

Сдать помещение с отдельным входом

Отличный вариант под офис, магазин и т.д.

Полеты

Индивидуальное отопление

Ремонт

2 этаж, два окна

арендная плата 600 руб в месяц

Ключи/карты/платье/полотенца

Без комиссии

Собственник

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_s\\_otdelnym\\_yhodom\\_140\\_m\\_4748652](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_otdelnym_yhodom_140_m_4748652)




Без объявления в Смоленске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения

## Помещение свободного назначения, 31 м²

Размещено вчера в 14:18 [✓](#) [✗](#) [Редизайнировать](#) [Закрыть](#) [Поднять](#) [Объявление](#)

Проконтроль: всего 903, сделок 8



**Сдайте недвижимость быстрее!**

- Премьер-размещение [открыть](#)
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявления в поиске

**Хотите большего?**

- Применить гаджет услуг [открыть](#)

**Грузовики в лизинг**

- Аванс от 10%
- Одобрение за 15 мин
- Выгодные условия для юр. лиц и ИП

[Рассчитать лизинг](#)

Арендная плата: **21 000 руб. в месяц**

Агентство: Агентство недвижимости «МАГАЗИН КВАРТИР»  
на Авто с августа 2010


У агентства 434 объявления

Контактное лицо: Сергей Яковлевич  
8 920 660 77 77

Контактное лицо: Сергей Яковлевич  
8 920 660 77 77 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито

Город: Смоленск  
Адрес: р-н Ленинский, Кловская, 19-а



Агентство недвижимости «МАГАЗИН КВАРТИР»  
Более 1000 объектов коммерческой жилой недвижимости. Мы лидеры среди агентств региона!

**Выгодные условия для юр. лиц и ИП**  
[Рассчитать лизинг](#)

**Секрет молодости раскрыт!**  
Как можно вернуть молодость даже после 60?

Сдам помещение свободного назначения 31 м²  
Сдается в аренду нежилое помещение по адресу: Смоленск, ул. Кловская д. 19-а. Общая площадь 31 кв.м., 1-й этаж, свой отдельный вход, все коммуникации.

Номер объявления: 42 852 4571

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_31\\_m\\_424824571](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_31_m_424824571)



http://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\_nedvizhimost/... Поиск в Google Диска бесплатные объявления Производственное помещ...

Производственное помещение, 200 м<sup>2</sup>  
Размещено вчера в 11:04 Редизайнировать, сделать поддельное объявление

Просмотров: всего 339, сегодня 7

**Сдайте недвижимость быстрее!**

- Пропустить размещение
- Сделать МР-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

Применить совет услуг

**Грузовики в лизинг**

- Аванс от 10%
- Одобрение за 15 мин
- Выгодные условия для юр. лиц и ИП

Рассчитать лизинг

Арендная плата: 30 000 руб. в месяц

Агентство: **Блэна**  
на Avito с августа 2012  
т. 803 669-55-05

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito

http://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\_nedvizhimost/... Поиск в Google Диска бесплатные объявления Производственное помещ...

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito

Рассчитать лизинг

Бесплатный котловый проработ

Город: Смоленск  
Адрес: р-н Промышленный, Рыленковск

Сдам производственное помещение 200 м<sup>2</sup>  
Сдам здание-базы (много целевое назначение) - 2этажное кирпичное здание, 1- этаж 100 кв.м., 2-этаж 100 кв.м., отопление газ, электричество(достаточно для любого вида деятельности), вода(есть возможность подключения), первый этаж - 3 шт. выхожа в двор(1-смотровая яма) второй этаж имеет отдельный вход(так же многоцелевое назначение- офис, склад). Возможна продажа

Номер объявления: 296157635

В избранное Пожаловаться Поделиться

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_200\\_m\\_296157635](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_200_m_296157635)




https://www.avito.ru/elnva/kommercheskaya\_nedvizhimost/Производственное\_помещение...  
 Поиск в Google | Диска бесплатные объявления... | Производственное помещ...

Все объявления в Ельня | Недвижимость | Коммерческая недвижимость | Сдам | Производственное помещение | Назад | Сторонние

## Производственное помещение, 1645 м²

Размещено 5 дн. в 16:31 | ✕ Редактировать, загрузить, удалить объявление

Прокатное: всего 77, страница 2




**Сдайте недвижимость быстрее!**

- Премиум-размещение
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявления в поиске

**Хотите большего?**

- Применить пакет услуг

**КУПИ VIBER SALE**  
 Куртка  
 adidas



Арендная плата: **150 руб. в месяц**

Арендодатель: **Владимир**  
 8 905 556-72-10 | Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito

https://www.avito.ru/elnva/kommercheskaya\_nedvizhimost/Производственное\_помеще...  
 Поиск в Google | Диска бесплатные объявления... | Производственное помещ...


**AVITO**

Арендная плата: **150 руб. в месяц**

Арендодатель: **Владимир**  
 8 905 556-72-10 | Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito


Город: Смоленская область, Ельня  
 Адрес: ул. Вокзальная д. 115



Сдам производственное помещение 1645 м²

Сдам в аренду производственное помещение со всеми коммуникациями, помещение под склад, под производства, с охраной, есть интернет. Можно разбить на сектора, огороженная территория, имеется подключение 350 в. Высота потолка 6 метры. Кого заинтересовало звоните обсудите и договоритесь

Хотите стальные мисеры?



Горячие мисеры и другие детали на заказ. Если нужно, звоните.

[https://www.avito.ru/elnva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_1645\\_m\\_473262298](https://www.avito.ru/elnva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1645_m_473262298)




Все объявления: [Смоленск](#) / [Недвижимость](#) / [Коммерческая недвижимость](#) / [Сдам](#) / [Производственное помещение](#) / [Назад](#) / [См. другие](#)

## Производственное помещение, 970 м<sup>2</sup>

Размещено 27 нояб. в 12:01 [✕](#) [Редигировать](#) [Сменить фото](#) [Помочь](#) [Объявление](#)

Прокатное время: 5/14, слайд 1



**Сдайте недвижимость быстрее!**

- Премьер-размещение [Узнать](#)
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявления в поиске

**Хотите большего?**

- Применить гаджет услуг [Узнать](#)

**Грузовики в лизинг**

- Одобрение за 15 мин
- Выгодные условия для юр. лиц и ИП


[Рассчитать лизинг](#)

Арендная плата: **150 000 руб. в месяц**

Арендодатель: **Александр**  
 ☎ 8 481 205-91-61 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито

Адрес: [ул. Свободы, 10](#)



**Экономьте воду в 2 раза**

Этот прибор позволяет экономить до 50% воды в 2-3 раза абсолютно бесплатно и без ущерба комфорту. Всего 1200 руб. [Узнать больше](#)

**Сдам производственное помещение 970 м<sup>2</sup>**

Помимо сданного производственного здания еще помещение в гаражах в кв. залитых БТБ во дворе

Расположение: Голынкинское, Производственный район ул. Голынкинская д. 10 (рядом с Торгашев)

Страна: Россия / Смоленская область / Установлены теплотитермостаты

Высота потолка: 8 метров / размер: 30х30 м

Кран: Балка грузоподъемность 2 тонны

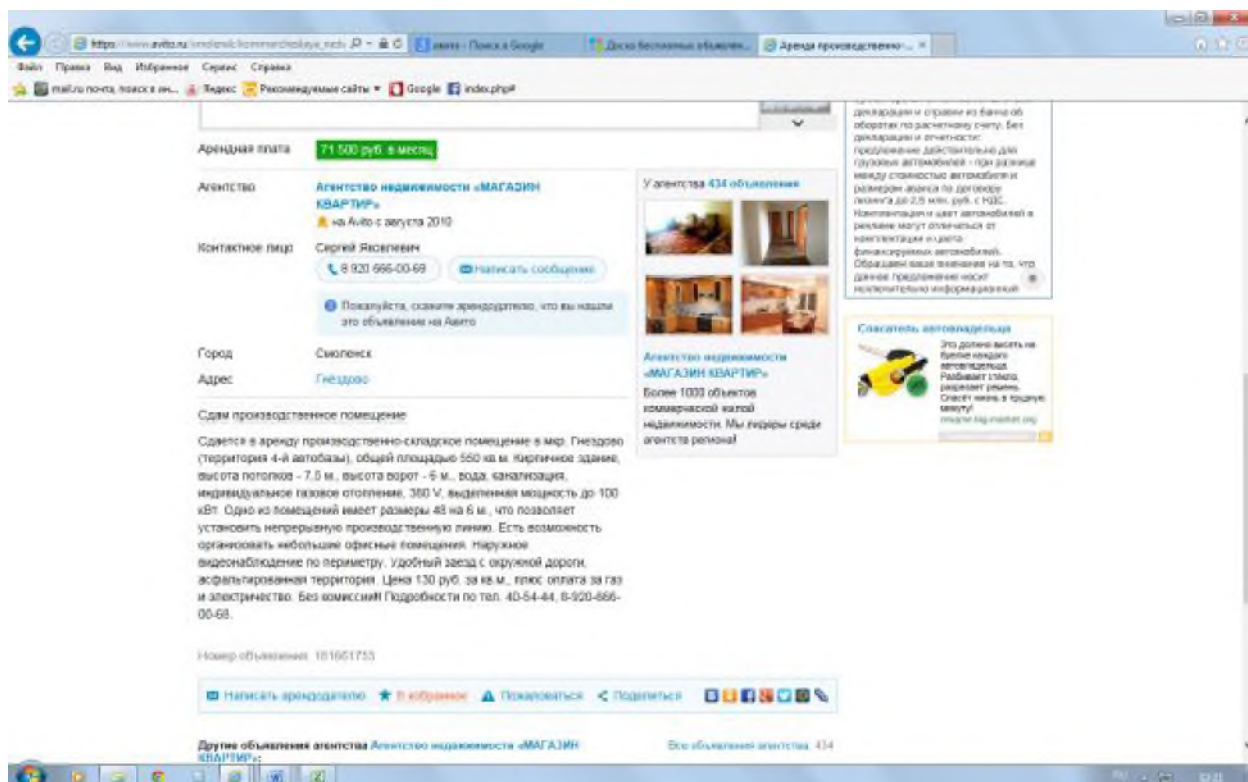
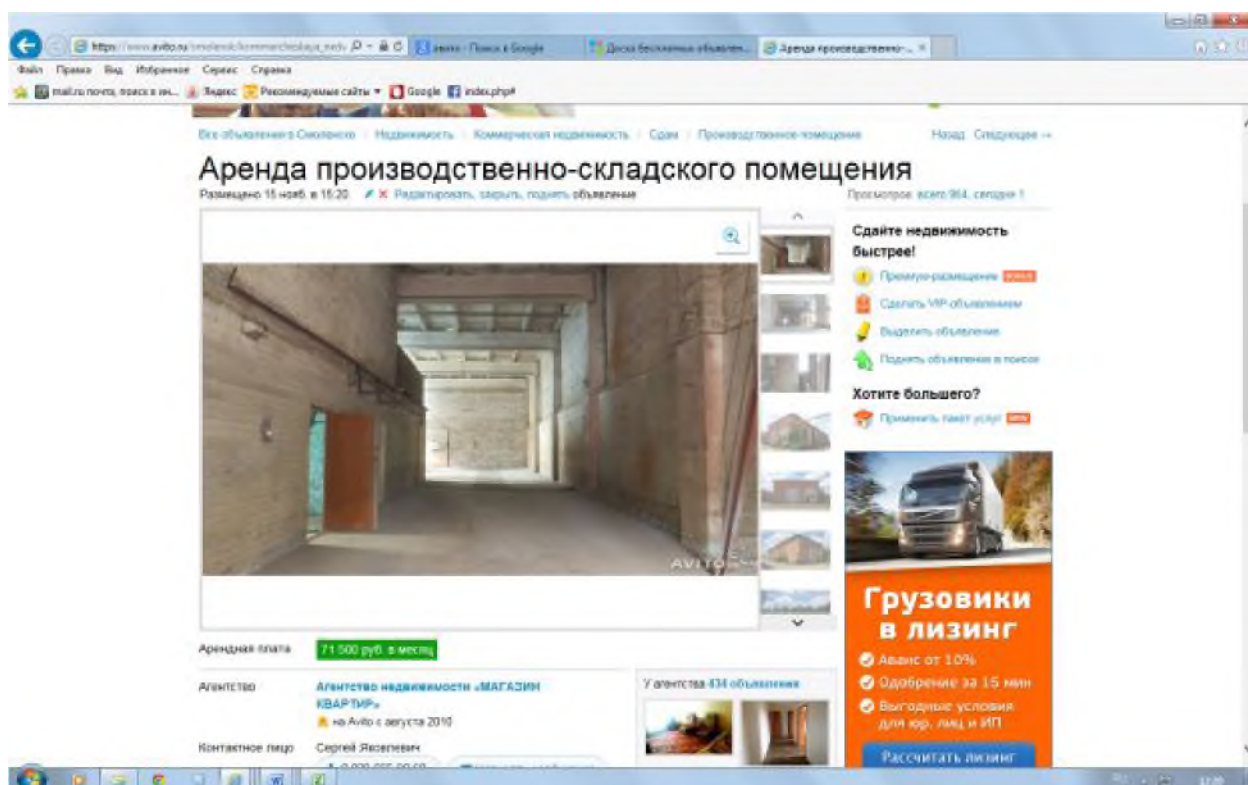
Транспортная доступность: легковая и грузовая парковка, удобный проезд под выгрузку/загрузку, парковка высотой в парки 5 метров

Круглосуточный режим работы: На территории возмозмож всегда сильная охрана. Своя охрана 24 часа в сутки

Стоимость одного кв. метра: 1/10 рублей в месяц

документы: договор аренды — 5000 руб. в месяц

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_970\\_m\\_419114850](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_970_m_419114850)



[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_proizvodstvenno-skladskogo\\_pomescheniya\\_181661753](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvenno-skladskogo_pomescheniya_181661753)

Все объявления в Смоленске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помеще...


## Производственное помещение, 100 м²

Размещено 13 нояб в 13:53 [✕](#) [Редизайнировать](#) [скрыть](#) [поднять объявление](#) Просмотров всего 72, сегодня 1

**Арендная плата:** 10 500 руб. в месяц

**Арендодатель:** Владимир  
 ☎ 8 910 715-09-75 [✉ написать сообщение](#)  
 Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито

**Город:** Смоленск  
**Адрес:** р-н Ленинский, Тупышев пер., д 9




Сдам производственное помещение 100 м²

**Сдайте недвижимость быстрее!**

- [Прямую рекламу](#)
- [Сделать VIP-объявление](#)
- [Выделить объявление](#)
- [Поднять объявление в поиске](#)

**Хотите большего?**

- [Принимать оплату услуг](#)



**Грузовики в лизинг**

- ✓ Аванс от 10%
- ✓ Одобрение за 15 мин
- ✓ Выгодные условия для юр, лиц и ИП

[Рассчитать лизинг](#)

Сдам производственное помещение 100 м²






Сдаются в аренду 2 производственных помещения по 100м² каждое на территории производственной базы ООО ПКФ "Авангардпром". Боксы теплые, проведен свет, вода. Помещения (боксы) можно использовать, как под склады, так и под авто и др. мастерские.

Более подробная информация по телефону указанному выше. Прямой владелец. Возможен торг.

Номер объявления: 459847646

[✉ Написать арендодателю](#) [★ в избранное](#) [🔔 Подписаться](#) [🔗 Поделиться](#) [📧](#) [📞](#) [📧](#) [📞](#)

**Похожие объявления:**

 Производствен... ул. Садовая, 35 р-н Заднепровский 15 000 руб.мес.	 Аренда производ... Гнездовое 71 500 руб.мес.	 Помещение под ... г. Смоленск, ул. Матвеев 16 000 руб.мес.	 Сдам производст... Ивановское 15 000 руб.мес.	 Офисные помеще... Товарного, д. 13 р-н Промышленный 15 000 руб.мес.
--	---	---	--	--

**Рядом Дачно:**

**Аренда офисных помещений**  
Аренда помещений под бытовые услуги, прокатный магазин, суши-бар, офис.  
Адрес и телефон:  
Весь перечень помещений. Помогут в выборе.

**Модульные котельные от 900 000 р.**  
Подогреватель БМК на ДТ от 0.3 МВт. В наличии. Доставка. Монтаж. Обслуживание.  
Аренда БМК. Продажа БМК. Расчет котельной. Поставка ДТ.  
Прокат котельной. Адрес и телефон.


**Продажа помещений в г. Иваново!**  
Выгоднее купить, чем арендовать! Уникальная цена! Частовая отделка!  
Иваново-Смоленск. Адрес и телефон.

[https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_100\\_m\\_459847646](https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_100_m_459847646)





Помещение свободного назначения, 650 м²  
 Размещено 6 дн. в 11:55. [Настроить вид](#), [закрыть](#), [поднять](#) объявление



Арендная плата: **130 руб. в месяц**

Арендодатель: **Алексей**  
 8 920 686-77-77 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, свяжитесь с арендодателем, что вы нашли это объявление на Авито

Город: Смоленск

Просмотров всего 249, сегодня 1

**Сдайте недвижимость быстрее!**

- Прекратить размещение
- Скачать MP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске


**Хотите большего?**

Приманить посетителя

**европлан**

доверие клиента с ЗАО «Европлан» основано на предоставлении бухгалтерской отчетности, налоговой декларации и справки из банка об оборотах по расчетному счету. Без депозитов и отступных! Предоставляем дистанционно для покупки автомобили - при разнице между стоимостью автомобиля и размером аванса по договору аренды до 2,5 млн. руб. с НДС. Выплачиваете и платите автомобилем в рекламе могут отличаться от характеристик и цены фактически полученных автомобилей. Обращаем ваше внимание на то, что данные предложения носят исключительно информационный характер и не являются условиями ни каких публичной оферты, определенной положениями ст. 437 ГК РФ. ЗАО «Европлан», ОГРН 1045000000000, зарегистрировано в Смоленске.

Город: Смоленск



Сдам помещение свободного назначения 650 м²  
 Сдам помещение под производство и склад. неоплачиваемое вст. вре. - батая до пяти лет

Пожалуйста, свяжитесь с арендодателем, что вы нашли это объявление на Авито


Минимум арендаторам: [Помогите арендаторам](#), [Помогите арендодателям](#), [Помогите покупателям](#), [Помогите продавцам](#)

Пожалуйста, свяжитесь с арендодателем, что вы нашли это объявление на Авито

Пожалуйста, свяжитесь с арендодателем, что вы нашли это объявление на Авито

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_650\\_m\\_365606543](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_650_m_365606543)

Производственное помещение, 200 м<sup>2</sup>  
Размещено 4 дек. в 01:28



Арендная плата: 20 000 руб. в месяц

Агентство: згенство  
на Авто с августа 2014

Контактное лицо: слава

Город: Смоленск

Просмотров: всего 340, сегодня 2

**Сдайте недвижимость быстрее!**

- Пропустить размещение
- Создать МР-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

Применить пакет услуг

**Грузовики в лизинг**

- Минимальные платежи
- Без декларации и отчетности

Рассчитать лизинг

Арендная плата: 20 000 руб. в месяц

Агентство: згенство  
на Авто с августа 2014

Контактное лицо: слава

Город: Смоленск

Адрес: р-н Ленинский, ул. Гагарина

Сдам производственное помещение 200 м<sup>2</sup>  
сдается помещение охраняемая территория не отапливаемое

Номер объявления: 392879522

Написать арендодателю

Последние объявления:

Аренда (Школы) Тракторный пром-р-н Промышленный	Сдам помещение: деревня Покорное р-н Заднепровский	Аренда производств-Гнидолов	Производствен-РТС р-н Промышленный	Складское помещ-Красный бор р-н Заднепровский
20 000 р./мес.	20 000 р./мес.	71 500 р./мес.	20 000 р./мес.	21 200 р./мес.

[https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_200\\_m\\_392879522](https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_200_m_392879522)



Производственное помещение, 140 м<sup>2</sup>  
 Размещено 25 нояб. в 21:23. ✕ Редактировать, удалить, пометить объявление

Просмотров: всего 376, сегодня 3

**Сдайте недвижимость быстрее!**

- Пропустить размещение
- Создать МР-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

- Применить smart-услугу

**Грузовики в лизинг**

- Минимальные платежи
- Без деклараций и отчетности


Рассчитать лизинг

Арендная плата: **12 000 руб. в месяц**

Агентство: **Собственник**  
 8 904 360-06-05 Написать сообщение

Пожалуйста, оставьте арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито

Город: Смоленск




Арендная плата: **12 000 руб. в месяц**

Агентство: **Собственник**  
 8 904 360-06-05 Написать сообщение

Пожалуйста, оставьте арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито

Город: Смоленск  
 Адрес: р-н Заднепровский, Задорожная 15



**В ЛИЗИНГ!**

- Аванс от 10%
- Одобрение за 15 мин
- Выгодные условия для юр. лиц и ИП

Рассчитать лизинг

**Браслет Pandora Van Lover**

Каталог сережек и цепочек Pandora  
 Pandora для мужчин  
 Выбрать подарочный для себя. Всего 1500 р.  
 Быстрая доставка  
[www.pandora.big-market.org](http://www.pandora.big-market.org)

Сдам производственное помещение 140 м<sup>2</sup>  
 Сдам помещение под цех металло-дерево обработки, возможно мастерские или автосервис. Есть 300м. Территория оградится. Цена от 70 руб. За кв. м.

Номер объявления: 369296047

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_140\\_m\\_369296047](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_140_m_369296047)

http://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\_nedvizhimost/... Поиск в Google Диск Бесплатные объявления Производственное помещ...

Все объявления в Смоленске Недвижимость Коммерческая недвижимость Сдам Производственное помещение Назад Следующие >


## Производственное помещение, 260 м²

Размещено 19 нояб в 13:54 [✕](#) [Рассказать, скрывать, поднять объявление](#) Просмотрено всего 50, рейтинг 1

Арендная плата **120 руб. в месяц**

Арендодатель **Собственник**  
 ☎ 8 910 785-99-17  
 Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито

Город Смоленск  
 Адрес р-н Ленинский, 44 Красноротский пер. 5



Сдам производственное помещение 260 м²

**Сдайте недвижимость быстрее!**

- Прямую рекламу [нажать](#)
- Сделать VIP-объявление [нажать](#)
- Выделить объявление [нажать](#)
- Поднять объявление в поиске [нажать](#)

**Хотите большего?**

- Принимать оплату услуг [нажать](#)

**Грузовики в лизинг**

- Аванс от 10%
- Одобрение за 15 мин
- Выгодные условия для юр. лиц и ИП

[Рассчитать лизинг](#)

http://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\_nedvizhimost/... Поиск в Google Диск Бесплатные объявления Производственное помещ...

Сдам производственное помещение 260 м²

Сдам в аренду автосервис с полным оборудованием и инструментом на длительный срок. Площадь 260 м², отапливаемая с офисом и бытовой комнатой. Электромехика 4 тонны, шиномонтаж, установка промывки фар, покраска с 10%, система видеонаблюдения и многое другое. Возможно сдать в аренду прилегающего помещения под кафе или магазин или офис. Возможен выкуп оборудования и инструмента по льготным ценам.

Номер объявления: 463373035

5 объявлений 10 фотографий 1 видео

**Пополнение объявлений**

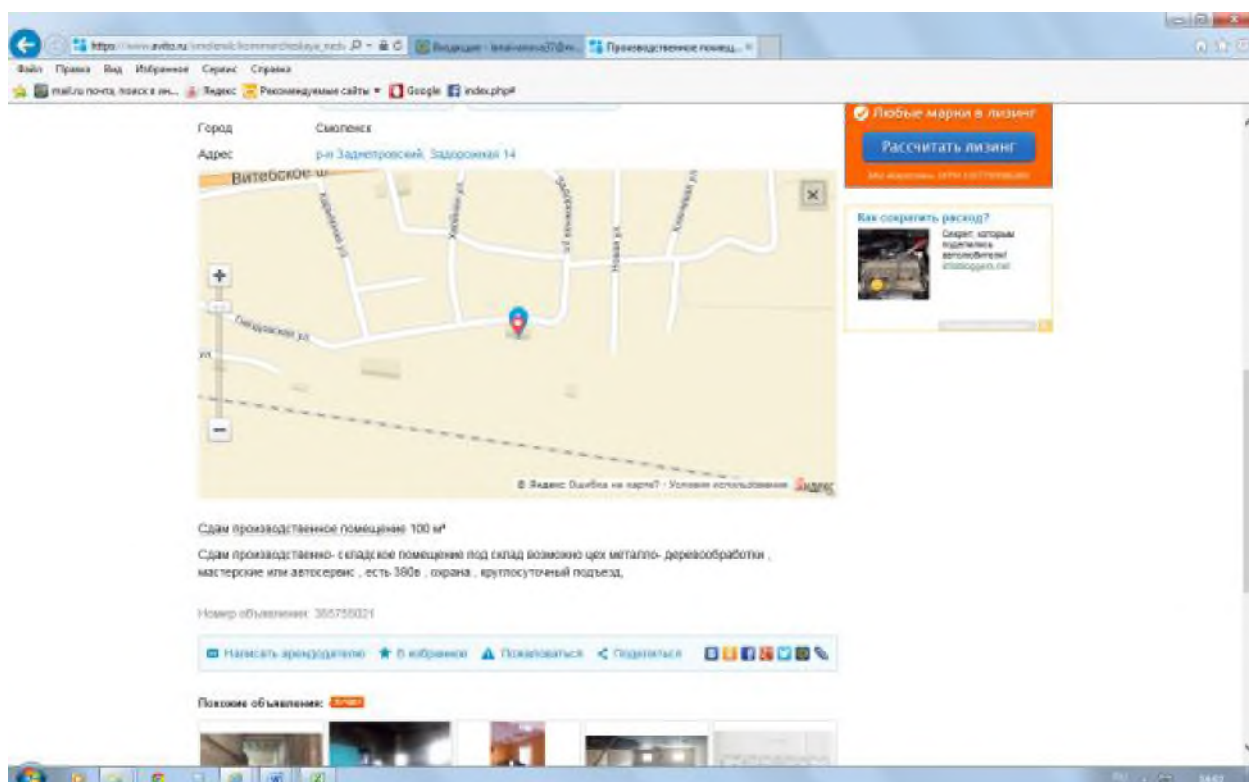
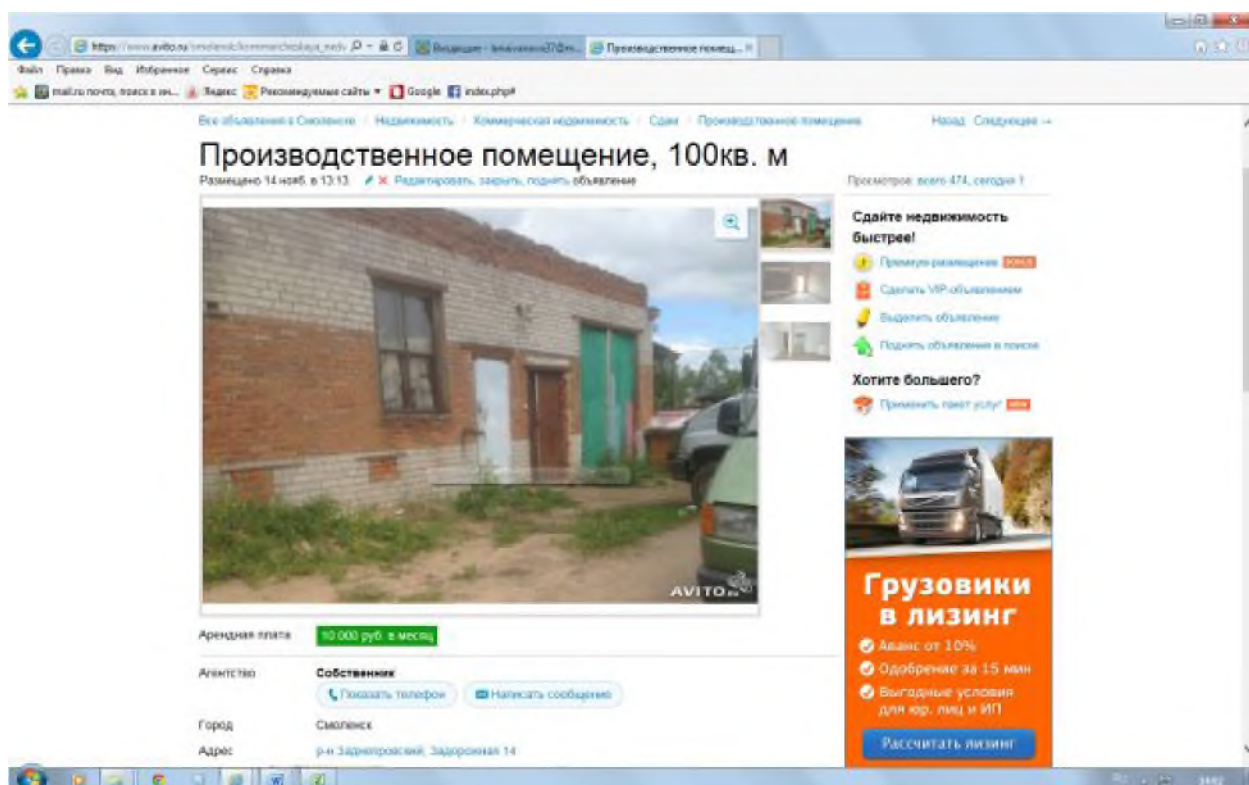
Автомобильный сервис	Автомобильный сервис	Автомобильный сервис	Автомобильный сервис	Автомобильный сервис
11 500 руб.	120 руб.	130 руб.	130 руб.	120 руб.

**Паровые котельные из Германии**  
 Паровые газовые модульные котельные CERTUSS. Шеф-наладка бесплатно. certuss.ru Адрес в телефон

**Модульные котельные**  
 от 900 000 р. Водогрейные БМК на ДТ от 0,3 МВт. В наличии. Доставка.

**БУРАН котельные на 40% дешевле**  
 импортных аналогов. Российское оборудование. Завоевывает Круглосуточно.

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_260\\_m\\_463373035](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_260_m_463373035)



[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_100kv.\\_m\\_3857550](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_100kv._m_3857550)



Сдам офис от 14м2 до 500м2

Размещено сегодня в 10:31. [✕](#) [Редестеровать](#), [скрыть](#), [покрыть](#) объявление

Просмотров всего 2001, сегодня 7

**Сдайте недвижимость быстрее!**

- Пропишите параметры
- Скачать МР-объявления
- Выделить объявления
- Поднять объявления в поиске

**Хотите большего?**

- Привлекать платят услуг

**Грузовики в лизинг**

- Лизинг от 10%
- Одобрение за 15 мин
- Выгодные условия для юр. лиц и ИП

[Рассчитать лизинг](#)

Арендная плата: **600 руб. в месяц**

Агентство: **ООО "Артель-Дом"**

Контактное лицо: **Александр Дмитриевич**

Телефон: **8 910 781-1147** [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито

Арендная плата: **600 руб. в месяц**

Агентство: **ООО "Артель-Дом"**

Контактное лицо: **Александр Дмитриевич**

Телефон: **8 910 781-1147** [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито

Город: **Смоленск**

Адрес: **ул. Свободы, 10-11**

Сдам офисное помещение 25 кв. м. в здании класса А

Сдается офис в аренду площадью от 14м2 до 500м2. Пан. офис, торговое назначение

Адрес:

- 1 Пр-т Гагарина, дом 10-2 (Гамсон 4-й этаж 3 этаж)
- 2 Пр-т Гагарина, дом 60 (1 и 2-й этаж)
- 3 ул. 25 Сентября, дом 28 (1-й этаж)
- 4 ул. Молодежная, дом 11 (1-й этаж)

Гарантия: ипотечная компания с гарантией возврата

Цены: 6500 кв. м. до 100 кв. м. до 100 кв. м.

Время: 10:00 - 18:00

Рассчитать лизинг

Стор: Артель-Дом

Тел: 8801147

Есть также склады от 100 кв. м. до 700 кв. м. по цене 200 руб./кв. м. в месяц

Для осмотра звоните заранее

Почему объявление популярно?

**В ЛИЗИНГ**

Лизинг от 10%

Чем лучше? Мы знаем!

100 лет

[https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_ofis\\_ot\\_14m2\\_do\\_500m2\\_55309267](https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_ot_14m2_do_500m2_55309267)

Аренда торговых помещений  
под магазин, кафе, ресторан в центре, от собственника. БЦ Premium Plaza.

Все объявления в Смоленске · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам · Офисные помещения

## Сдам офис 135м2 в Гамаюне

Размещено сегодня в 10:25 · Редaktionировать, закрыть, показать объявление


Просмотров всего 1062, сегодня 11

**Сдайте недвижимость быстрее!**

- 1 Продвинутое размещение
- 2 Ссылка в VIP-объявлениях
- 3 Быстрое размещение
- 4 Поднять объявления в поиске

**Хотите большего?**

Применить пакет услуг



Арендная плата: **549 руб. в месяц**

Агентство: **ООО "Артель-Дом"**

Контактное лицо: Александр Дмитриевич

Сторона: Грузовики в лизинг

Минимальные платежи  
Без депарации

Агентство: **ООО "Артель-Дом"**


Контактное лицо: Александр Дмитриевич

Телефон: 8 910 781-1147 · Написать сообщение

Покупателя, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито

Город: Смоленск

Адрес: р-н Ленинский, Пр-кт Гагарина, 102



Сдам офисное помещение 130 м² здание класса А

Сдам офис 135м2 и 130м2 на 4 этаже в Гамаюне возле лифта 5 комнат. Хороший район, высокие потолки, телефон, интернет, железная дверь с контролем доступа по чип-ключу, пластиковые окна.

Можно по отдельности, можно вместе, есть площади меньших размеров, подробности по телефону.

**В ЛИЗИНГ**

- Минимальные платежи
- Без депарации и отчетности
- Любые марки в лизинг

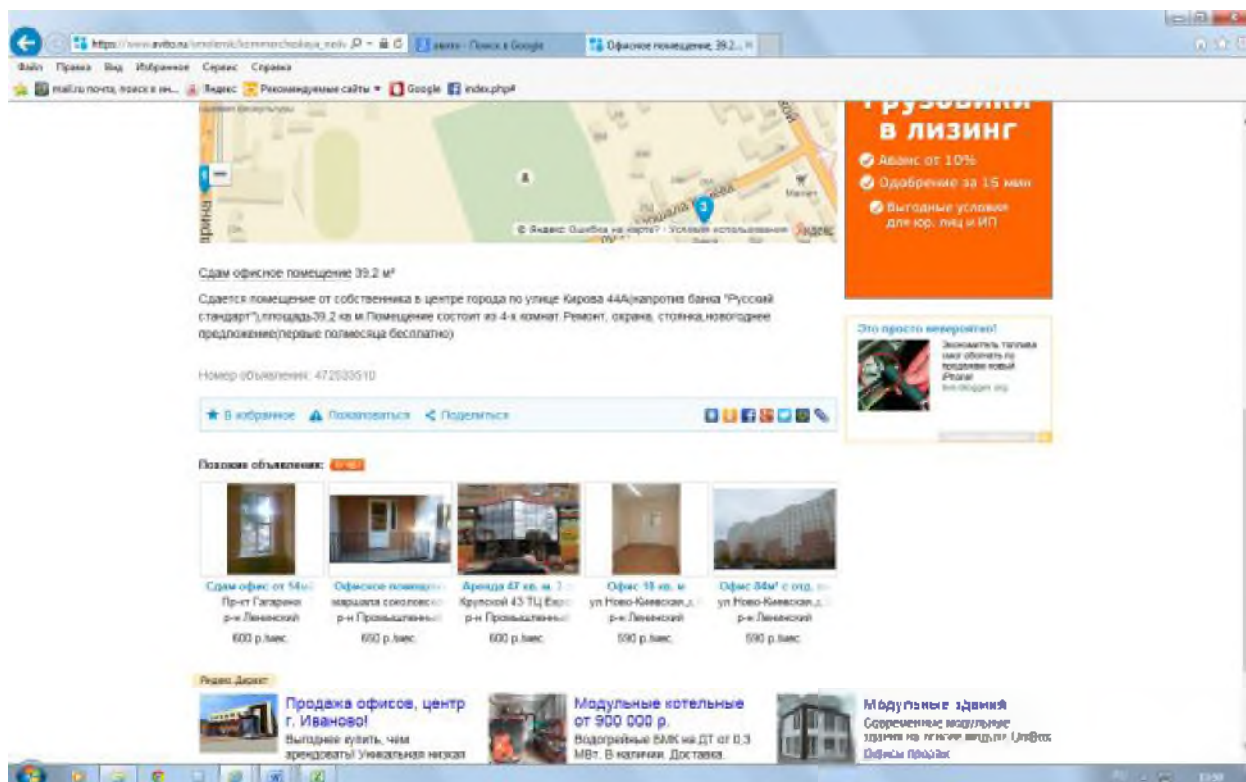
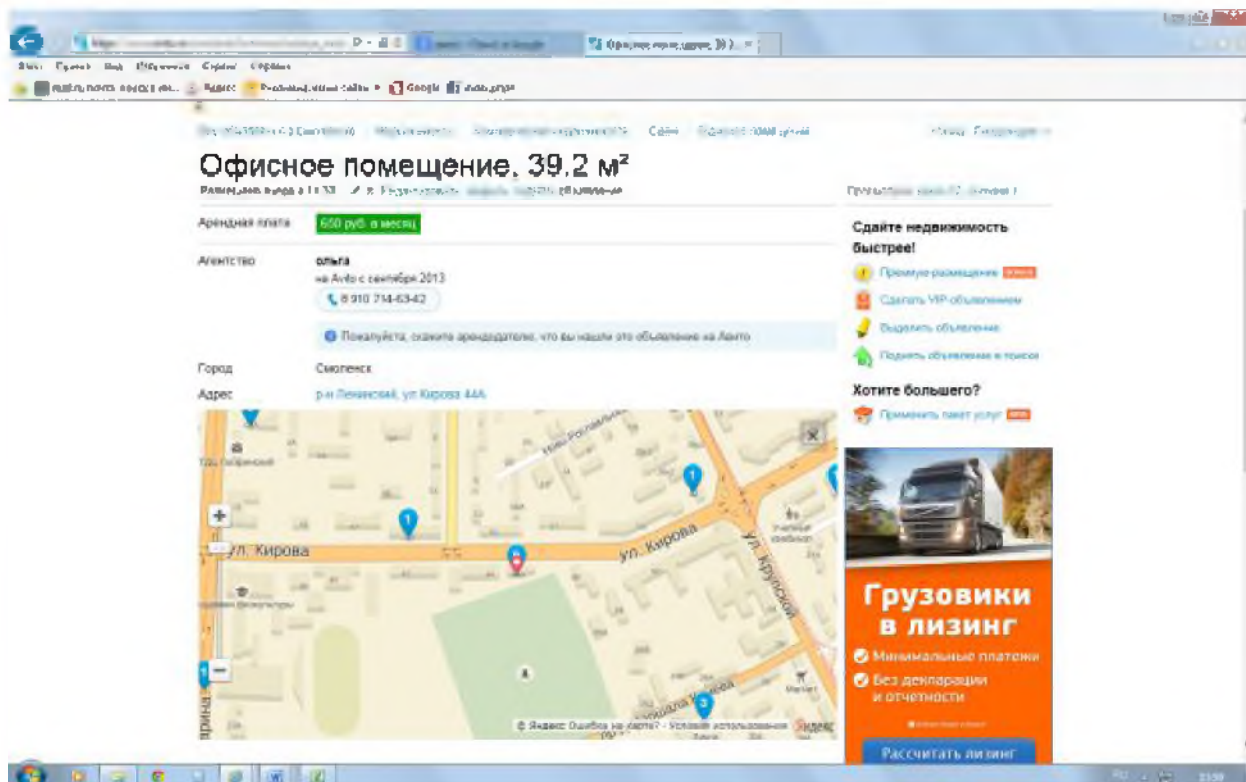
Рассчитать лизинг

Нет денег? Мы дадим!

Беззалоговый кредит до 300 000 рублей до 18 дней. Списание сразу за 1 шаг и погашение на следующий день! 24/7 клиентская поддержка.

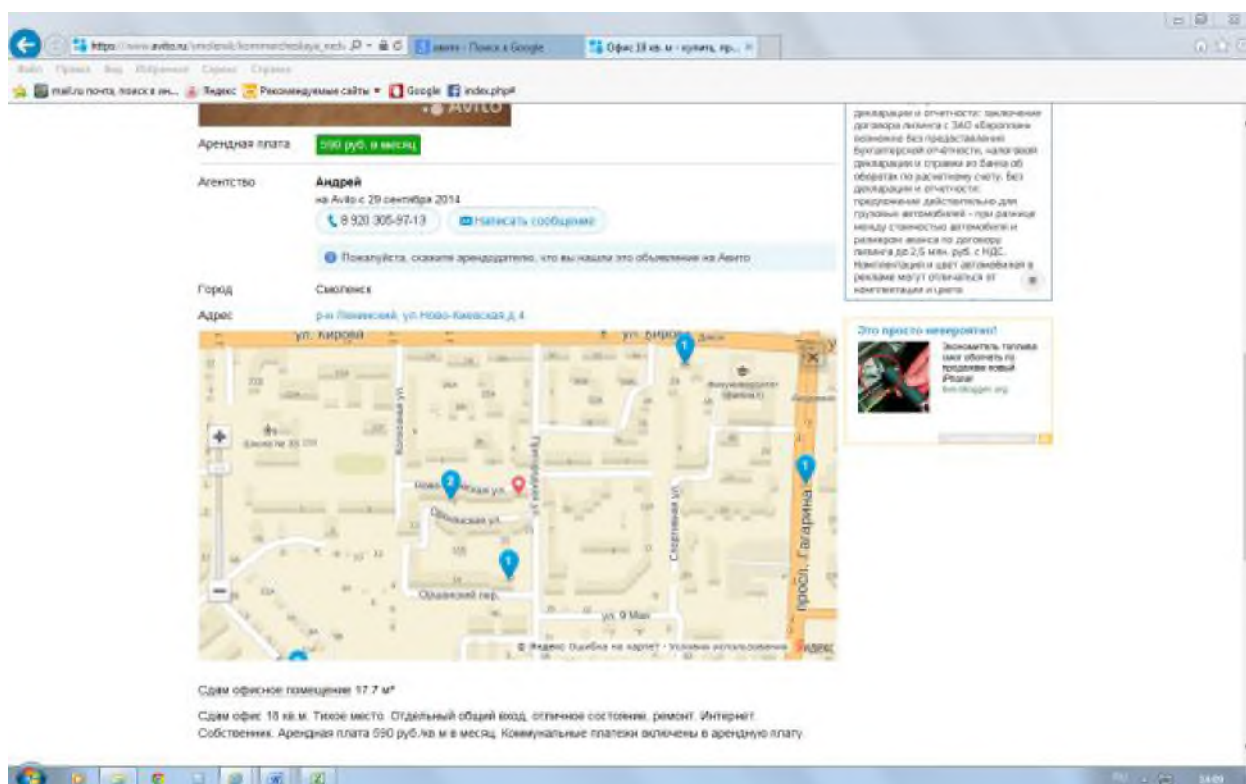
**КРЕДИТ 0%**

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_ofis\\_135m2\\_v\\_gamayune\\_101678046](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_135m2_v_gamayune_101678046)



[https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_39.2\\_m\\_472533510](https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_39.2_m_472533510)





191

http://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\_nedvizhimost/Ofis\_84m²\_s\_otd.\_vhod.\_Mozhno\_v\_lizing\_ili\_chastyami

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка


mail.ru почта, новости и ин... Яндекс Рекомендуемые сайты Google index.rpt

Все объявления в Смоленске Недвижимость Коммерческая недвижимость Сдам Офисное помещение Поиск Сторонние

## Офис 84м² с отд. вход. Можно в лизинг или частями

Размещено вчера в 09:55 [Редизайнить](#) [Закрыть](#) [Поднять](#) [Объявление](#)

Проконтроль: фото 23, видео 6



**Сдайте недвижимость быстрее!**

- Премиум-размещение
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявления в поиске

**Хотите большего?**

- Применить пакет услуг

**европлан**

Лизинг в 12 месяцев. Расчет приведен в рубль и с завышенным платежом 2% от цены автомобиля по договору купли-продажи с НДС. Списание за 15 минут: указанное минимальное время на принятие решения в финансовом при приеме пакета документов. Без депозитов и отчетов: заключение договора лизинга с ЗАО «Европлан» экономно без предоставления бухгалтерской отчетности, налоговой декларации и справок из банка об оборотах по расчетному счету. Без депозитов и отчетов: предоставление действительной для группы компаний – при разнице между стоимостью автомобиля и размером аванса по договору лизинга до 2,5 млн. руб. с НДС. Минимальная цена автомобилей в

Арендная плата **590 руб. в месяц**

Агентство **Андрей**  
на Avito с 29 сентября 2014  
[Написать сообщение](#)

[Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito](#)

http://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\_nedvizhimost/Ofis\_84m²\_s\_otd.\_vhod.\_Mozhno\_v\_lizing\_ili\_chastyami

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

mail.ru почта, новости и ин... Яндекс Рекомендуемые сайты Google index.rpt


на Avito с 29 сентября 2014

[Написать сообщение](#)

[Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito](#)

Город Смоленск

Адрес р-н Ленинский, ул. Ново-Киевская д. 2



**Сдам офисное помещение 84 м²**

Сдам помещение под офис 84 кв.м в центре города. 5 комнат (14, 10, 10, 10, 9 кв.м). Можно по частям. Тихое место. Отдельный вход, отличное состояние. Интернет. Арендная плата 590 руб./кв.м в месяц. Собственник. Можно с правом выкупа. Можно в лизинг (аренда в счет выкупа). Коммунальные платежи включены в арендную плату. Возможен ремонт по Вашему проекту (стилю) в счет оплаты за помещение. При аренде полностью цена обсуждается.

Номер объявления: 472306486

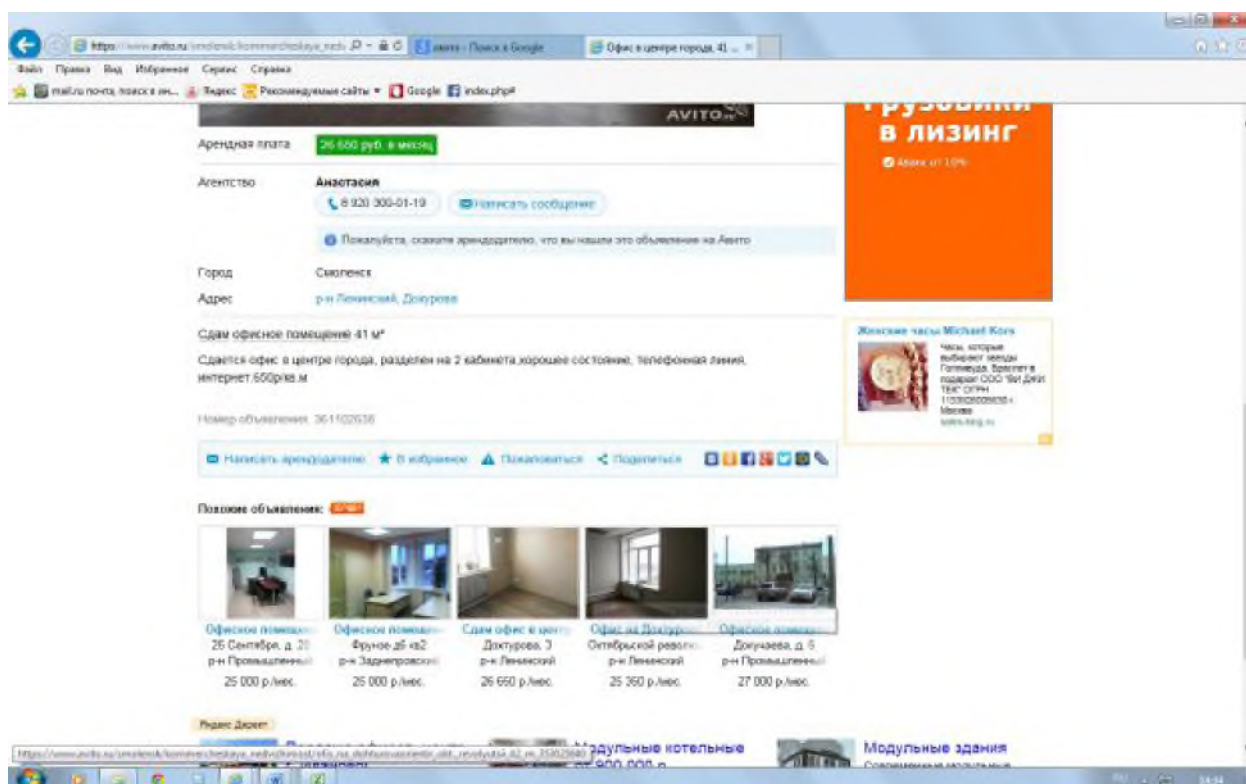
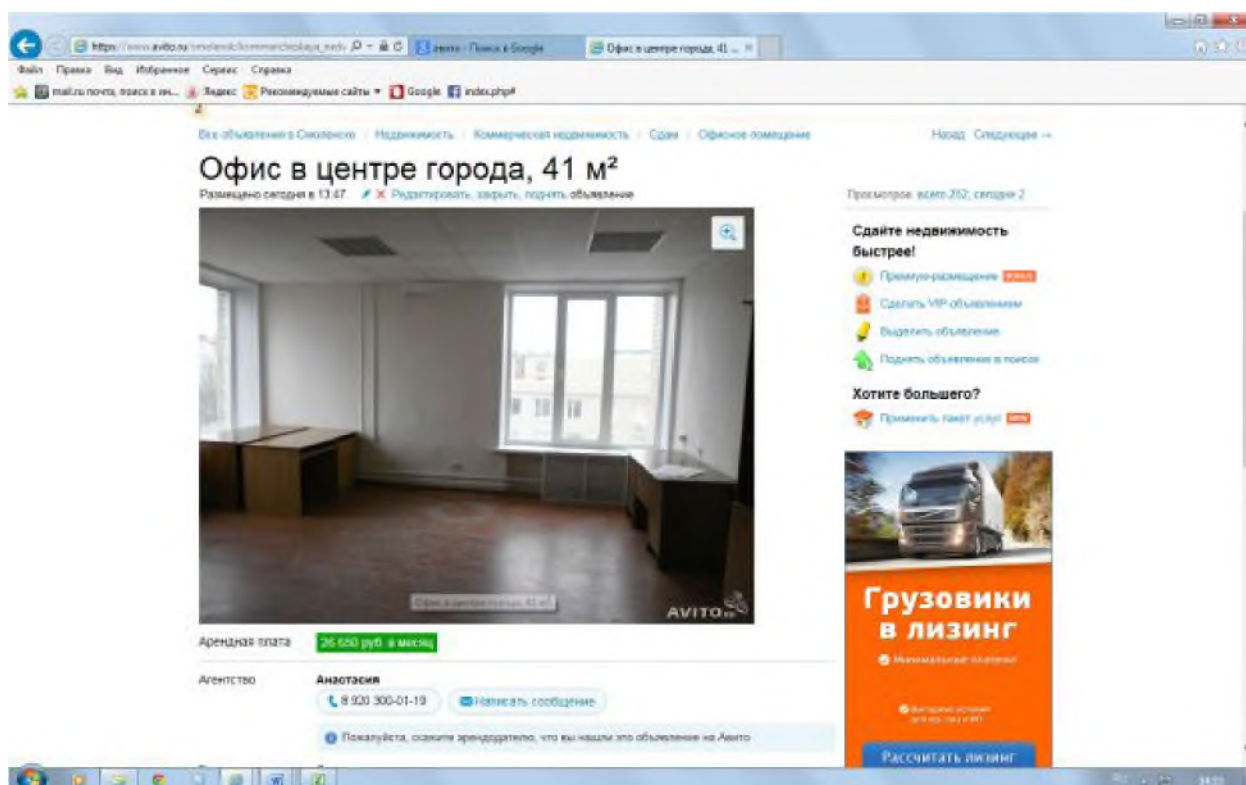
**Выгодные условия**

**рассчитать лизинг**

**Беспроцентный кредит**

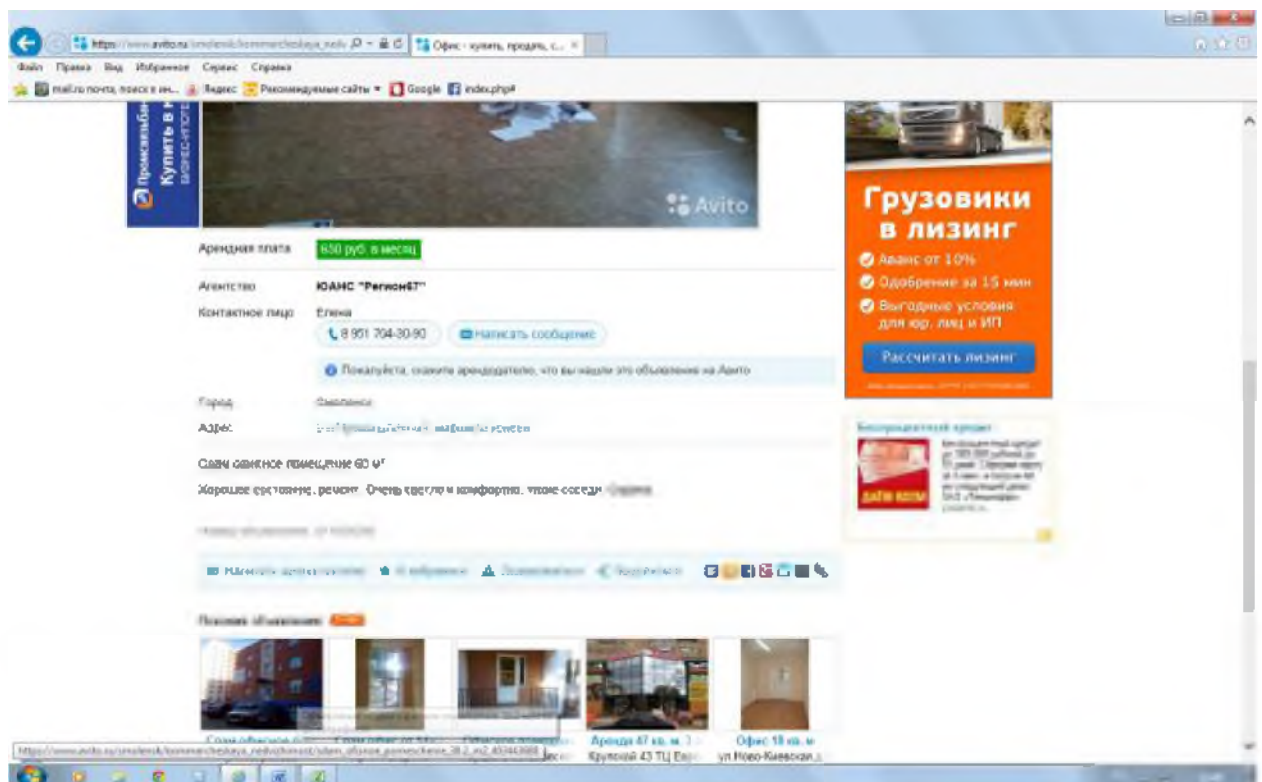
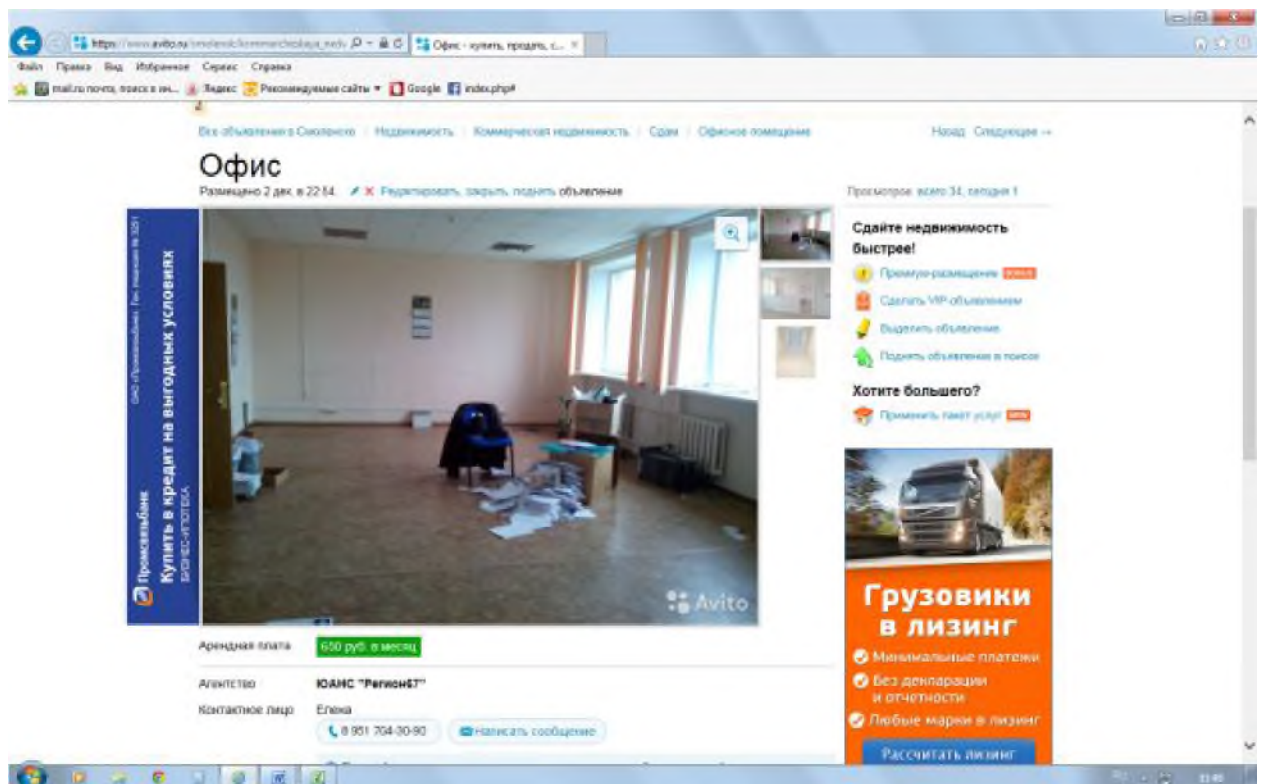
Беспроцентный кредит до 500 000 рублей до 55 дней. Справку карту за 5 мин и получите ее на следующий день! ЗАО «Европлан» в Smolensk.ru

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_84m\\_s\\_otd.\\_vhod.\\_mozhno\\_v\\_lizing\\_ili\\_chastyami\\_472306486](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_84m_s_otd._vhod._mozhno_v_lizing_ili_chastyami_472306486)



[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_v\\_tsentre\\_goroda\\_41\\_m\\_361102638](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_goroda_41_m_361102638)





[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_471504286](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_471504286)


https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_ofisnoe\_pomeschenie... Сдам Офисное помещени...

Все объявления в Смоленске · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам · Офисное помещение

## Сдам Офисное помещение Ленинский р-н

Размещено 1 дек в 09:20 · [Редизайнировать](#) · [Закрыть](#) · [Поднять](#) · [Объявление](#)

Прокатываем  
Купить в кредит на выгодных условиях  
БРОСКИ-ИЗМЕНА



Арендная плата: **22 900 руб. в месяц**

Агентство: ООО "Контакт 24"  
на Авто с ноября 2012

Контактное лицо: Антон  
8 910 795-34-39 · [Написать сообщение](#)

Просмотров: всего 88, рейтинг 2

**Сдайте недвижимость быстрее!**

- Премьер-размещение
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявления в поиске

**Хотите большего?**

- Применить гаджет услуг

**Грузовики в лизинг**  
Минимальные платежи


[Рассчитать лизинг](#)

https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_ofisnoe\_pomeschenie... Сдам Офисное помещени...

Контактное лицо: Антон  
8 910 795-34-39 · [Написать сообщение](#)

Покупателя, оставьте арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито

Город: Смоленск  
Адрес: р-н Ленинский, ул. Матросова, д.12а



**Выгодные условия для юр. лиц и ИП**  
[Рассчитать лизинг](#)


**Главные группы страховых компаний**  
Цены на группы авто-рисков от 5-10%  
Средняя цена 100 000 руб. (включая все налоги, страховку, установку)  
www.pribor-bank.ru

Сдам офисное помещение 38.2 м²  
Сдам в аренду уютное помещение под офис в административном здании, площадью 38.2 м². Хороший подъезд, стоянка. Новый ремонт, телефон, интернет, коммуникации. Цена 600 рублей за кв. м (коммунальные платежи включены).

Номер объявления: 422579754

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_leninskiy\\_r-n\\_422579754](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_leninskiy_r-n_422579754)

Помещение свободного назначения, 90 м<sup>2</sup>  
 Размещено 5 дек. в 23:53



Арендная плата: 700 руб. в месяц

Агентство: Елена  
 8 951 694-83-98

Город: Смоленск

Ссылка: [Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито](#)

Просмотров всего 238, сегодня 7

**Сдайте недвижимость быстрее!**

- Прекрасно разместить
- Сэкономить на рекламе
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

Приманить покупателей

**Грузовики в лизинг**

- Аванс от 10%
- Одобрение за 15 мин
- Выгодные условия для юр. лиц и ИП


[Рассчитать лизинг](#)

Арендная плата: 700 руб. в месяц

Агентство: Елена  
 8 951 694-83-98

Город: Смоленск

Адрес: р-н Промышленный, ул. Кирова д.61



Сдам помещение свободного назначения 90 м<sup>2</sup>

Сдам в аренду помещение 75 кв.м. + оборудованное подвальное помещение 15 кв.м. в центре города. Можно использовать под продовольственный магазин, под магазин пром. товаров, под офис.

Номер объявления: 382739019

**В ЛИЗИНГ**

- Аванс от 10%
- Одобрение за 15 мин
- Выгодные условия для юр. лиц и ИП

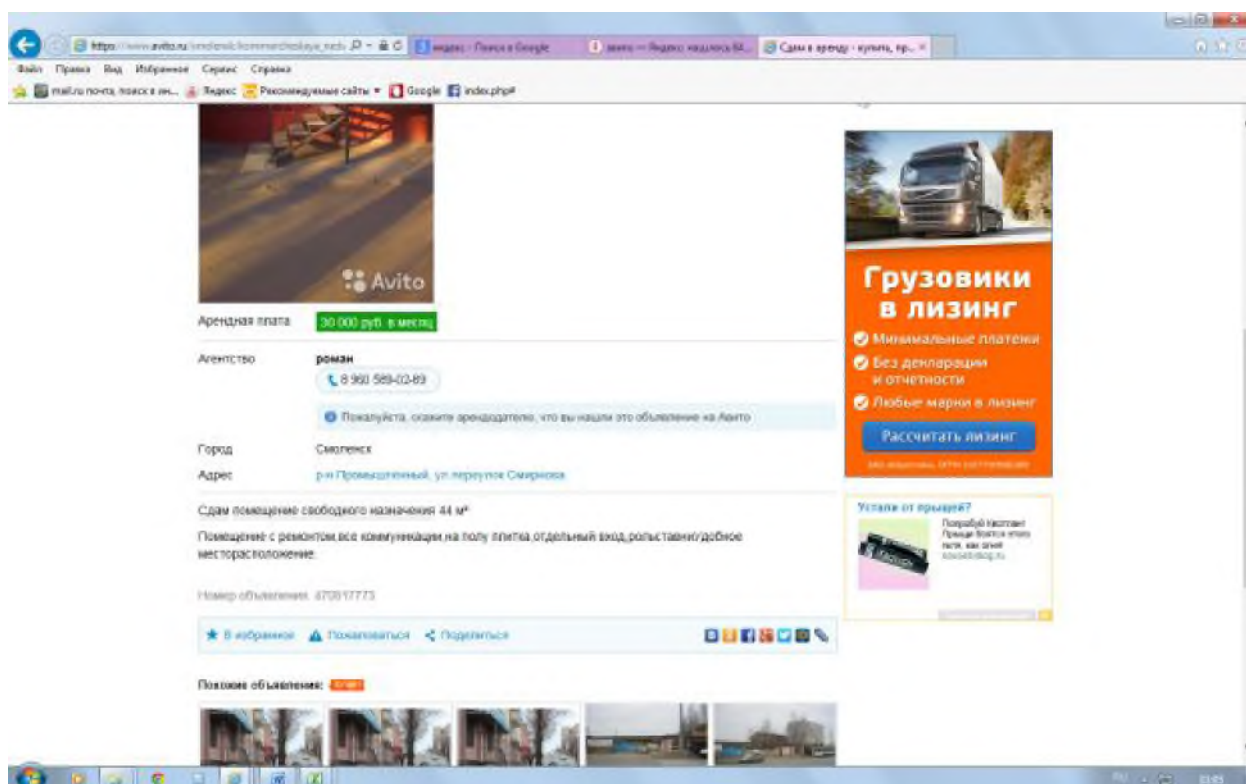
[Рассчитать лизинг](#)

**Большой коток-простор**

Звоните, на коток-простор все системы. Звоните, на коток-простор все системы. Звоните, на коток-простор все системы.

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_90\\_m\\_382739019](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_90_m_382739019)





197

Аренда торговых помещений

Помещение ул. Кирова, 230 м<sup>2</sup>

Ремонт-0 1.30 в 11.30

Арендная плата: 981 000 руб. в месяц

Агентство

Сдайте недвижимость быстрее!

- Примите размещение
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Примите наш сайт

Грузовики в лизинг

- Минимальные платежи
- Без депозитов

Арендная плата: 981 000 руб. в месяц

Агентство

Контактное лицо: Денис

Город: Смоленск

Адрес: р-н Ленинский, ул. Кирова (за физкультурным)

Сдам помещение: 2300 (м2) на складе 230 м<sup>2</sup>

Помещение в аренду: 2300 м<sup>2</sup> (2300 м<sup>2</sup>)

Цена: 981 000 руб. в месяц

Ссылка: 421342445

В ЛИЗИНГ

- Минимальные платежи
- Без депозитов и платежей

Рассчитать лизинг

Внимание! Готовый автомобиль

Готовый автомобиль - лучший подарок на Новый год

[https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_ul\\_kirova\\_230\\_m\\_421342445](https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ul_kirova_230_m_421342445)

Офисное помещение, 98 м²

Размещено сегодня в 10:22

Арендная плата: 650 руб. в месяц

Агентство: на Avito с 06 октября 2014

Контактное лицо: дима

Город: Смоленск

Адрес: р-н Промышленный, микрорайон Соколовский

Сдайте недвижимость быстрее!

Хотите большего?

Грузовики в лизинг

Контактное лицо: дима

Город: Смоленск

Адрес: р-н Промышленный, микрорайон Соколовский

Сдам офисное помещение 98 м² здания класса С

Предоставлен отделка, отдельный вход, парковка

Номер объявления: 472978112

Написать арендодателю

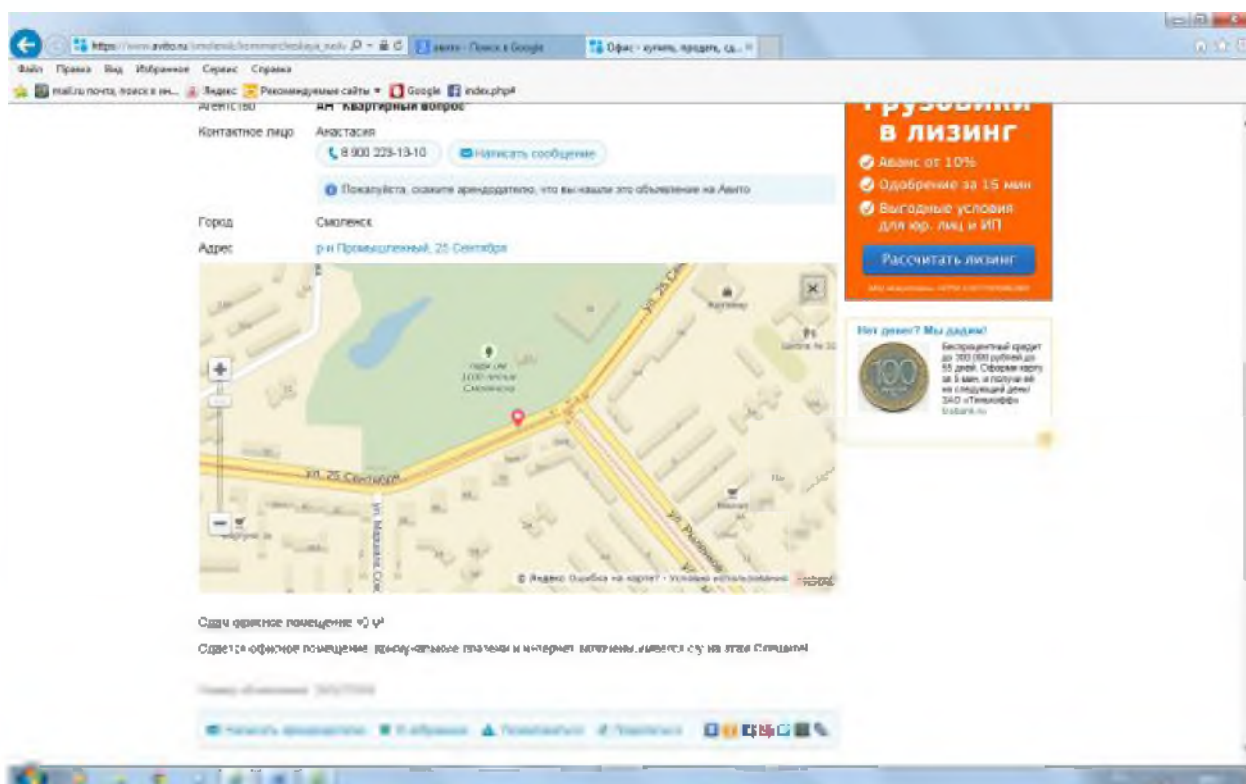
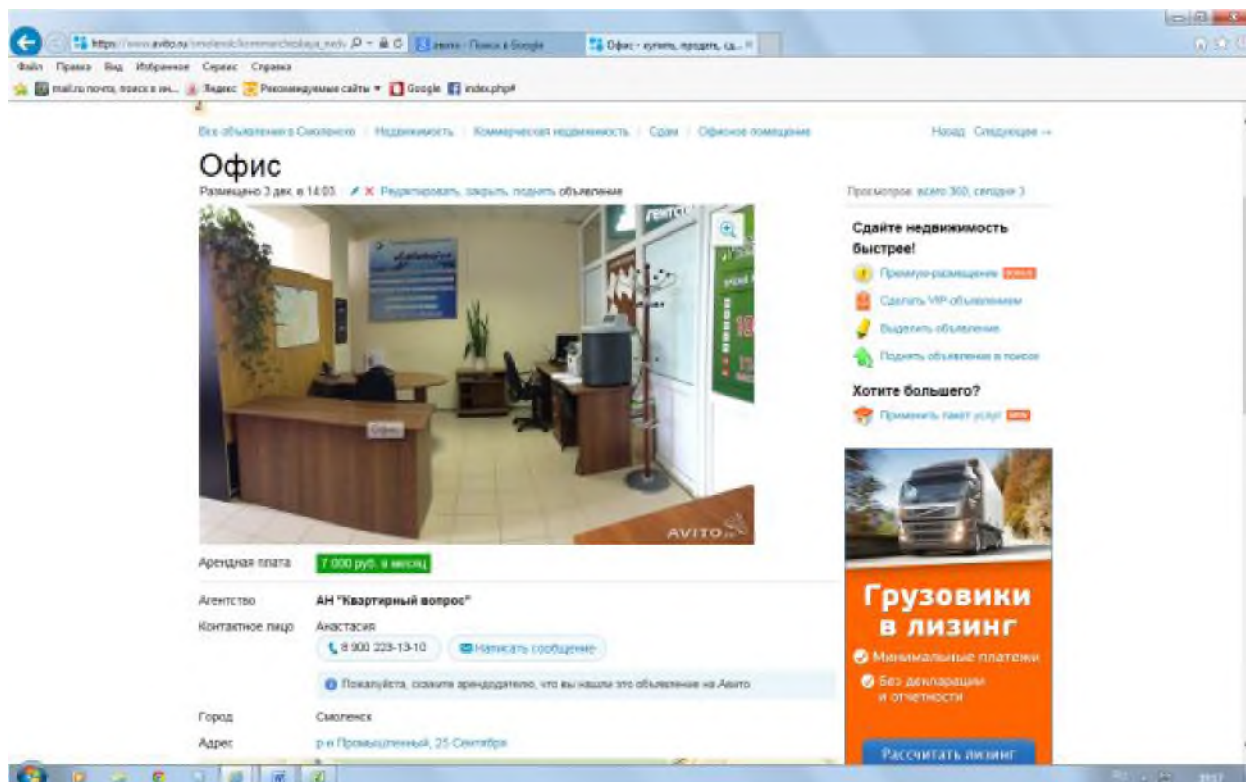
В избранное

Пожаловаться

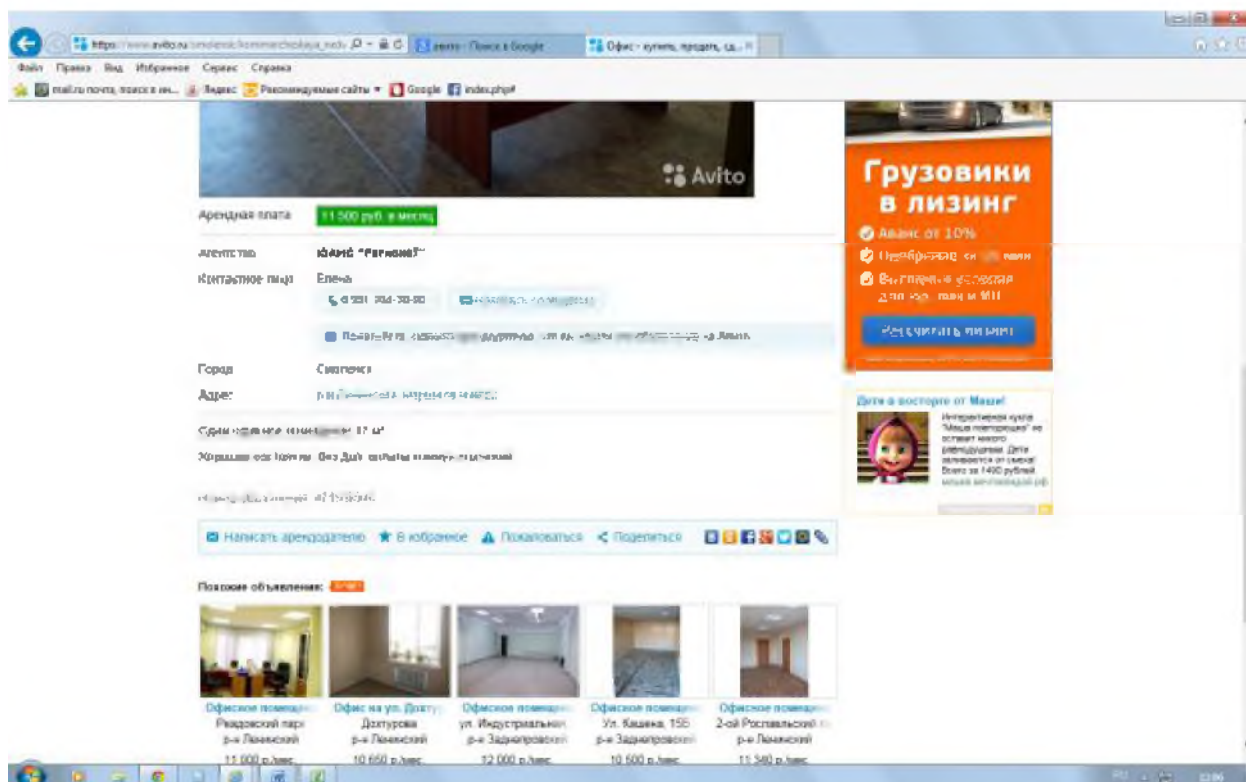
Поделиться

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_98\\_m\\_472978112](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_98_m_472978112)





[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_395277958](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_395277958)



201

http://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\_nedvizhimost Помещение свободного назначения, 530 м²


Всё объявления в Смоленске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения

## Помещение свободного назначения, 530 м²

Размещено вчера в 18:17 [✓](#) [✗](#) Редактировать, загрузить фото объявления

Просмотр: 4848, рейтинг: 4

### Смоленск, проспект Строителей, 6 а



**1 этаж - 530 м²**

**3 этажный бизнес центр 2012 года постройки автономное отопление (газ), центральные коммуникации, телефония, интернет (выделенная линия)**

**Сдайте недвижимость быстрее!**

- Прямую рекламу
- Сделать VIP объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

- Принимать оплату услуг

**Арендная плата: 600 руб. в месяц**

**Агентство: Агентство недвижимости «МАГАЗИН КВАРТИР»**  
на Авто с августа 2010

**Контактное лицо: Сергей Ясенович**  
8-900-000-773-77


У агентства 434 объявления

http://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\_nedvizhimost Помещение свободного назначения, 530 м²

Всё объявления в Смоленске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения

Показатели, смотрите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авто

Город: Смоленск  
Адрес: р-н Ленинский, пр-т Строителей, д.6а



**Сдаю помещение свободного назначения 530 м²**

Примитивно в здании: не являясь помещением : не платим за не 1 м этаж торгового офисного центра по пр-ту Строителей д.6а, Передом левой стороны здания лентой и перпендикулярный проход, современный ремонт, центральное отопление, автономное газ, выделенный интернет. Выход центральных коммуникаций, выделенная линия интернет в т.ч. Стыки по 600 руб. час и в вечернее время, также наличие платного платящего и обслуживания, вода и электричество предоставляется отдельно по счетчикам

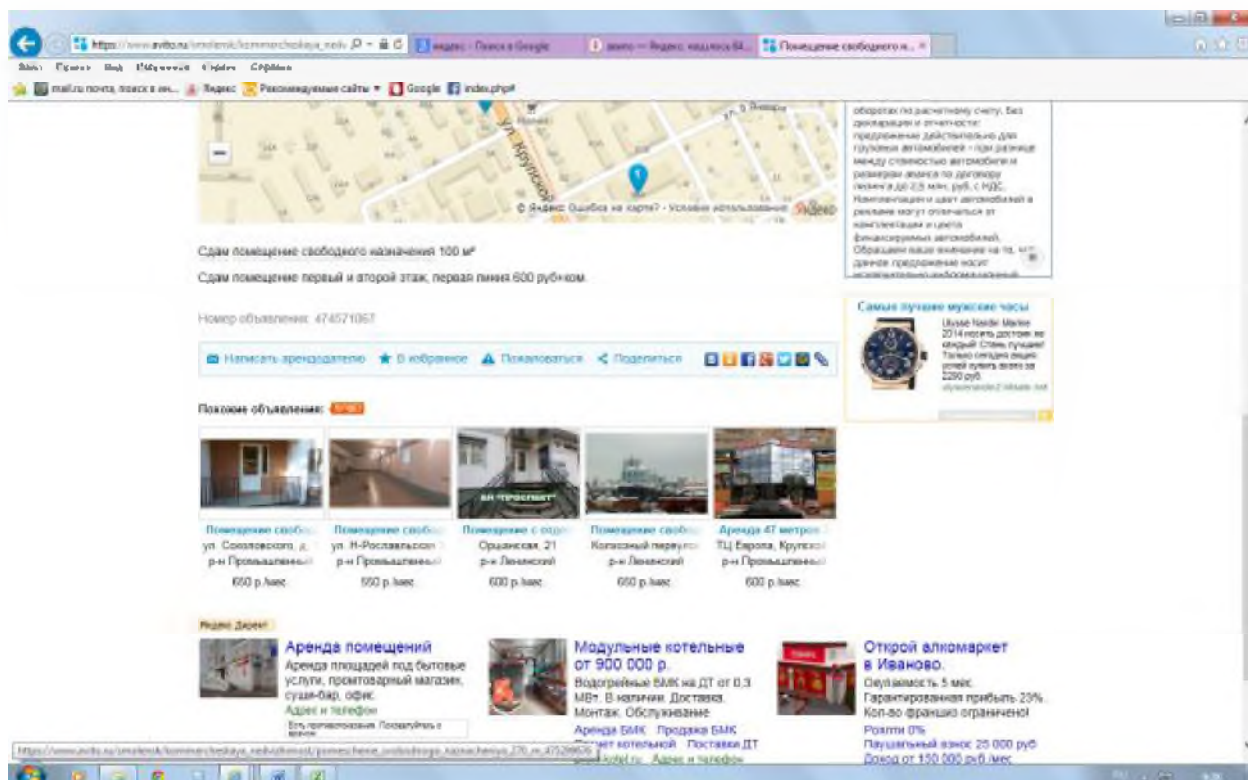
Повтор объявления: 424045625

**Агентство недвижимости «МАГАЗИН КВАРТИР»**  
Более 1000 объектов коммерческой жилой недвижимости. Мы лидеры среди агентств региона!

**Секрет молодости раскрыт!**  
Как вернуть молодость даже после 40? b-40g.net


[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_530\\_m\\_424845625](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_530_m_424845625)





203

Помещение свободного назначения, 58 м<sup>2</sup>  
 Размещено 5 дек. в 22:51



Арендная плата: 15 000 руб. в месяц — 40 000 руб.

Арендодатель: ИВАН  
 8 900 219-88-88

Город: Смоленск

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито

Сделайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение
- Скачать МР-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?


Приманить посетителя

Грузовики в лизинг

- Аванс от 10%
- Одобрение за 15 мин
- Выгодные условия для юр. лиц и ИП

Рассчитать лизинг

Город: Смоленск  
 Адрес: р.н. Промышленный, Петра Алексеева 5А



Сдам помещение свободного назначения 58 м<sup>2</sup>  
 ОДНО-ЭТАЖНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ~60 кв.м. ПОД ОФИС, МАГАЗИН, САЛОН И Т.Д. НА ПЕТРА АЛЕКСЕЕВА 5А. КРАЙНЕЕ СЛЕВА ЗАРПЧНАЯ ПРОХОДИМОСТЬ. ВЛРР РЕМОНТ, ПОРАМА, КЛИМАТИЗ-ОР, КЛАД СМС-РЕНА. ОПЛАТА 55000-ВСЕ СЧЕТЫ(М) СОБСТВЕННИК.

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито

Рассчитать лизинг

Восхитительный котенок, проветриватель, Звонилки, на которых все слышно! Звонилки из подарков и Подарки из звонилки!


Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито

[https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_58\\_m\\_473437101](https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_58_m_473437101)



Офисное помещение, 29 м<sup>2</sup>  
Размещено вчера в 02:40. ✕ Редактировать, закрыть, подержать объявление



Арендная плата: **100 150 руб. в месяц**

Агентство: **Дмитрий Викторович**  
на Avito с 02 декабря 2016  
☎ 8 951 701-07-90 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы читали это объявление на Avito

Просмотр: всего 48, сегодня 5

**Сдайте недвижимость быстрее!**

- Примените размещение **PRO**
- Скачать MP-объявления
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**


- Применить пакет услуг **PRO**

**Грузовики в лизинг**

- Аванс от 10%
- Одобрение за 15 мин
- Выгодные условия для юр. лиц и ИП

[Рассчитать лизинг](#)

Сдам офисное помещение 29 м<sup>2</sup>




Сдам офисное помещение. Офис на 2ом этаже 2х этажного здания. К зданию подведены все коммуникации, есть интернет. Рядом шоссе в сторону г. Рославль буквально 15 метров. Удобный выезд и заезд для грузового транспорта. Большая площадь есть где развернуться. Удобно загружать и разгружать товары со склада. На территории есть еще помещения под аренду а также не отапливаемые склады более 2000 метров. г. Смоленск, ул.Тихонова 64, Звоните, сдам остатки площадей по низким ценам.

Номер объявления: 472216039

✉ Написать арендодателю ★ 6 изображений ⚠ Пожаловаться ➡ Поделиться

Похожие объявления:



[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_29\\_m\\_472216039](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_29_m_472216039)

Офисное помещение, 22.4 м<sup>2</sup>  
Размещено вчера в 02:31. [✓](#) [✗](#) Редактировать, закрыть, удалить объявление

Просмотрено всего 49, рейтинг 3

**Сдайте недвижимость быстрее!**

- Прямую реализацию
- Сделать УР объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

- Принимать оплату услуг

**Грузовики в лизинг**

- Аванс от 10%
- Одобрение за 15 мин
- Выгодные условия для юр. лиц и ИП

Рассчитать лизинг

Арендная плата: **7 840 руб. в месяц**

Агентство: **Дмитрий Викторович**  
на Авто с 02 декабря 2014  
8 951 701-07-90 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авто

Город: Смоленск  
Адрес: р-н Починский, ул. Тихонова 64

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авто

Автомобильная мойка!

Экономить, платить меньше, на оплату за 4 часа! Вызовите авто

Описание: **Офисное помещение 22.4 м<sup>2</sup>**  
Сдается офисное помещение на 2-ом этаже 2-х этажного здания. К зданию подведены все инженерные и интернет. Удобное расположение на окраине г. Смоленска, есть свободные площадки (не платные) для грузового транспорта. Территория благоустроена и озеленена. 5 минут пешком от центра города. Если есть дополнительные вопросы.

Номер объявления: 472215473

[https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_22.4\\_m\\_472215473](https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_22.4_m_472215473)

Офисное помещение, 15 м<sup>2</sup>  
Размещено 3 дн. в 15:56. [Посмотреть, скрыть, добавить объявление](#)


Арендная плата: **5 000 руб. в месяц**

Агентство: **ТУРИСТИЧЕСКОЕ АГЕНТСТВО "Какаду"**  
на Авто с февраля 2011

Контактное лицо: Роман  
☎ 8 910 785-97-95

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авто

Город: Смоленск  
Адрес: р-н Промышленный, ул. 25 Сентября 30 Б



Просмотрено всего 142, склади 5

**Сдайте недвижимость быстрее!**

- Прекратить размещение
- Скачать МР объявления
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

Привлекать платит услуг

**Грузовики в лизинг**

- Аванс от 10%
- Одобрение за 15 мин
- Выгодные условия для юр. лиц и ИП

[Рассчитать лизинг](#)

Сдаю офисное помещение 15 м<sup>2</sup>  
Сдаётся часть офисного помещения (1-3 рабочих места).

Номер объявления: 420691179

★ В избранное ⚠ Показать ⏪ Поделиться

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авто

**Это просто невероятно!**  
Документы, платежи легко обменять по кредитам новой iPhone! [Видео-реклама](#)

Финансирование при подаче полного комплекта документов. Без декларации и отчетности: заключение договора лизинга с ЗАО «Бирюлинское» возможно без предоставления бухгалтерской отчетности, налоговой декларации и справки из банка об оборотах по расчетному счету. Без деклараций и отчетности: предоставление действительно для крупных автомобилей – при разнице между стоимостью автомобиля и размером аванса по договору лизинга до 2,5 млн. руб. с НДС. Невыполнение и част. автомобилей в расчете могут отличаться от комплектации и цвета. Финансирование автомобилей. Обращение платит внимание на то, что даны предложения несут исключительно информационный характер и не являются офертой.

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авто

**Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авто**

Офис в районе Авто-Классик  
р-н Ленинский 4 900 руб./мес

Офис на ул. Клоков  
р-н Ленинский 4 000 руб./мес

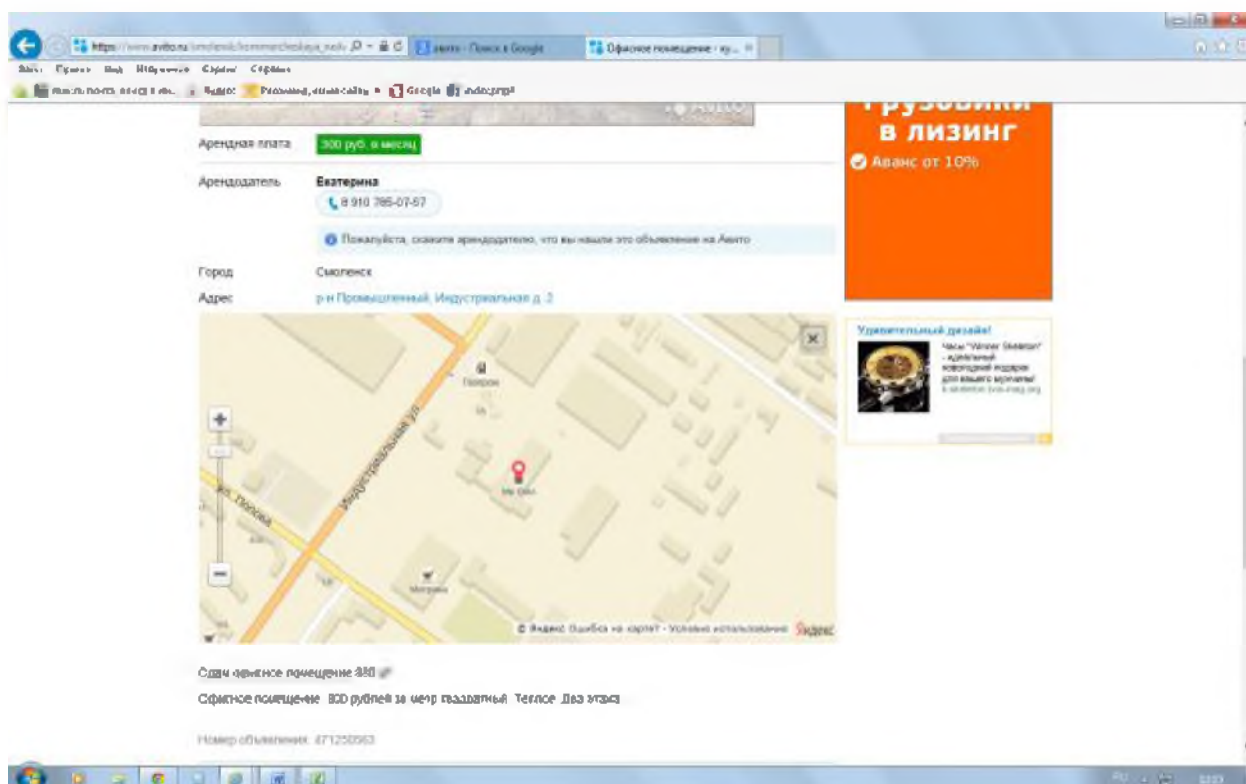
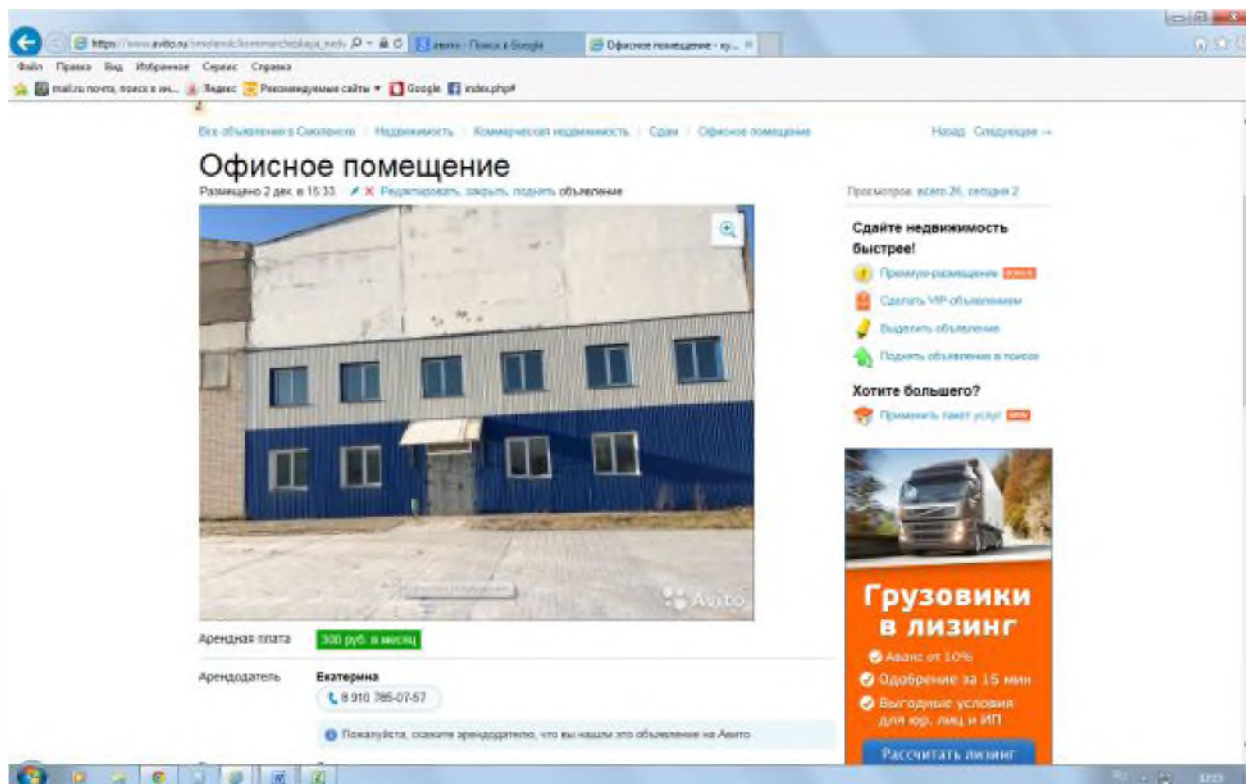
Офис, оборудован  
п. Митовское р-н Ленинский 320 р./мес

Помещение для го-ул Лавочкина, д. 101  
р-н Заднепровский 5 000 р./мес

Сдам офис, офис  
г. Смоленск ул. Инд.

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_15\\_m\\_420691179](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_15_m_420691179)






[https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_471250563](https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_471250563)

Помещение свободного назначения, 192 м<sup>2</sup>  
 Размещено 1 дек. в 17:38. [Настроить](#) [Закрыть](#) [Поднять объявление](#)

Просмотров всего 42, рейтинг 2



Арендная плата: **48 000 руб. в месяц**

Агентство: [Смол](#)

Контактное лицо: Андрей  
 8 910 789-10-03 [Написать сообщение](#)

[Покупателя, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито](#)

**Сдайте недвижимость быстрее!**

- Препишите рекламное объявление
- Скачать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

Привлекать клиентов

**Грузовики в лизинг**

- Аванс от 10%
- Одобрение за 15 мин
- Выгодные условия для юр. лиц и ИП

[Рассчитать лизинг](#)

Арендная плата: **48 000 руб. в месяц**


Агентство: [Смол](#)

Контактное лицо: Андрей  
 8 910 789-10-03 [Написать сообщение](#)

[Покупателя, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито](#)

Город: Смоленск

Адрес: р-н Промышленный, Рославльское шоссе (РТС)



Сдам помещение свободного назначения 192 м<sup>2</sup>  
 Сдается в аренду помещение площадью 192 кв.м. РТС Рославльское ш. поворот на Бородавское направление бывшего мебельного завода "Тигр", оплата 48 000 руб. в мес плюс зп-во.

оборота по расчетному счету. Без депозитов и отчетности. Предложение доступно для грузовых автомобилей - при разнице между стоимостью автомобиля и размером аванса по договору лизинга до 2,5 млн. руб. с НДС. Накоплением и дает автомобили в аренду могут отличаться от комплектации и цвета. Финансирование автомобилей. Обращаем ваше внимание на то, что данное предложение носит исключительно информационный характер.


**Успели от взыскать?**  
 Покупай Карту! Присылай фото этого логотипа на [avito.ru](#)

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_192\\_m\\_470655395](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_192_m_470655395)

#### ***Приложение 4.***

*Интернет - объявления о продаже*

Офисное помещение, 81 м<sup>2</sup>  
Размещено вчера в 15:26



Цена: 4 150 000 руб.

Агентство: Александр  
8 910 787-93-94

Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявления в поиске

Хотите большего?


- Применить гаджет услуг

Грузовики в лизинг

- Аванс от 10%
- Одобрение за 15 мин
- Выгодные условия для юр. лиц и ИП

Рассчитать лизинг

Город: Смоленск  
Адрес: р-н Ленинский, г. Смоленск, пер. 2-й Краснелиней, д. 14



Продам офисное помещение 81 м<sup>2</sup>

Продается офисное помещение с евроотремонтом, три телефонные линии, сигнализация, имеются парковочные места для машин, недалеко от торгового комплекса "Центрум", ТОРП.

Номер объявления: 470558153

Написать продавцу | В избранное | Пожаловаться | Поделиться

Вам одобрен кредит?

До 100 000 рублей  
Без справок  
и без залога в Банк!

Решение в режиме онлайн.

Рассчитать лизинг

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_81\\_m\\_470558153](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_81_m_470558153)



Все объявления в Смоленске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продажа / **Офисное помещение, 76 м²**

Размещено 24 нояб в 19:53 [✕](#) [Рассказать, почему, поднять объявление](#)

Просмотров всего 15, рейтинг 0

**Цена** **4 200 000 руб.**

**Агентство** **Геннадий Александрович**


**Контактное лицо** **Ирина**

☎ 8 904 364-97-00 [Написать сообщение](#)

[Показать, скажите продавцу, что Вы нашли это объявление на Авито](#)

**Город** Смоленск

**Адрес** р-н Промышленный, пер. 2-Красноярский, д. 14



**Продайте недвижимость быстрее!**

- [Принять размещение](#)
- [Создать VIP-объявление](#)
- [Выделить объявление](#)
- [Поднять объявление в поиске](#)

**Хотите большего?**

- [Принять платный услуг](#)

**Грузовики в лизинг**

- Аванс от 10%
- Одобрение за 15 мин
- Выгодные условия для юр. лиц и ИП

[Рассчитать лизинг](#)

Продать офисное помещение 76 м²

Продать в центре Смоленска офисное помещение в здании в центре 1 этажом, 5-6 этажами, простор, просторный и тихий

Позвоните: 8 904 364-97-00 [✕](#) [Написать сообщение](#) [Предложить](#) [Подать заявку](#)

**Посмотрите объявления:**

Продать офис (1-й этаж), Смоленск, Глобус	Офисный этаж, 2-й этаж, пер. 2-й Красноярский	Офисный этаж, ул. Промышленная, р-н Промышленный	Офисный этаж, 2-й этаж, ул. Красноармейская, р-н Ленинский	Сдать или купить, Новое здание, 76 м², р-н Ленинский
4 100 000 р.	4 150 000 р.	4 700 000 р.	4 300 000 р.	4 300 000 р.

[Позвоните](#) [Написать сообщение](#) [Предложить](#) [Подать заявку](#)

[Лизинговая компания](#) [Строительство коттеджей под ключ](#)

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_76\\_m\\_466511038](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_76_m_466511038)



https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\_nedvizhimost/...  
 Офисное помещение, 50 м²

Размещено 18 нояб в 10:19

Цена: 2 290 000 руб.

Продавец: Александр Александрович  
 8 930 314-97-40

Промо-размещение быстрее!  
 Создать VIP-объявление  
 Выделить объявление  
 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?  
 Применить пакет услуг

Грузовики в лизинг  
 Аванс от 10%  
 Одобрение за 15 мин  
 Выгодные условия для юр. лиц и ИП

АВИТО

Цена: 2 290 000 руб.

Продавец: Александр Александрович  
 8 930 314-97-40

Город: Смоленск  
 Адрес: р-н Ленинский, ул. Матросова

Кредит за 2 минуты!

Продажи офисное помещение 50 м² здания класса А.

Продам помещение в высоком цокольном этаже в новом доме по ул Матросова д 16, 2 пластиковые окна на южную сторону, отдельный вход, все коммуникации, сл., черновая отделка. Центральный район города, развитая инфраструктура, район активно застраивается. Торг при осмотре. Без посредников.

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_50\\_m\\_462531235](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_50_m_462531235)

https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_ofis\_g\_smolensk\_ul\_matrosova\_23640710

Продам офис, г. Смоленск, ул. Матросова

Размещено 17 нояб в 10:17

Цена: 6 000 000 руб.

Агентство: Максим

на Avito с декабря 2011

8 920 967-65-02

Написать сообщение

Показать, сколько продавцов, что Вы нашли это объявление на Avito

Продайте недвижимость быстрее!

Премиум-размещение

Создать VIP-объявление

Выделить объявление

Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить гаджет услуг

Грузовики в лизинг

Минимальные платежи

Без депарации и отчетности

Рассчитать лизинг

https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_ofis\_g\_smolensk\_ul\_matrosova\_23640710

Продам офис, г. Смоленск, ул. Матросова

Размещено 17 нояб в 10:17

Цена: 6 000 000 руб.

Агентство: Максим

на Avito с декабря 2011

8 920 967-65-02

Написать сообщение

Показать, сколько продавцов, что Вы нашли это объявление на Avito

Город: Смоленск

Адрес: р-н Ленинский с. Смоленск, ул. Матросова, д. 9

Продам офисное помещение 129 м² здания класса B

Продам нежилое помещение по ул. Матросова в здании 129,3 кв.м. - имеется два основных зала 60 кв.м., 50 кв.м., подсобные помещения, два санузла. Выполнен ремонт, установлены: пожарная сигнализация, принудительная вентиляция, система кондиционирования. В данный момент помещение активно эксплуатируется - школа танцев. Помещение расположено в нежилом здании, что позволит эксплуатировать его по необходимому для Вас назначению.

Номер объявления: 236407106

Выгодные условия для юр. лиц и ИП

Рассчитать лизинг

Покупка квартиры в кредит


Узнайте секретные фишки и тонкости работы на рынке недвижимости. Заполните на бесплатном обучении онлайн-курс

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_ofis\\_g\\_smolensk\\_ul\\_matrosova\\_23640710](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_g_smolensk_ul_matrosova_23640710)

Все объявления в Смоленске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение

## Офисное помещение, 83 м²

Размещено 11 нояб в 11:25 [✕](#) [Развернуть карту](#) [Поднять объявление](#)



Цена **4 100 000 руб.**

Агентство **Татьяна**  
на Авто с марта 2014  
8 951 691-65-77 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что Вы нашли это объявление на Авто

Проконтроль всего 83, вариант 1

**Продайте недвижимость быстрее!**

- Пример размещения
- Сделать УП объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

- Принимать оплату услуг

**Грузовики в лизинг**

Минимальные платежи


[Рассчитать лизинг](#)

Цена **4 100 000 руб.**

Агентство **Татьяна**  
на Авто с марта 2014  
8 951 691-65-77 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что Вы нашли это объявление на Авто

Город Смоленск  
Адрес р-н Ленинский, пр-т Гагарина



Продам офисное помещение 83 м²

Продам 3-ком квартиру 62 м кв. Черновая отделка, индивидуальное отопление, 1-ый высокий этаж, кладовая, 2 лоджии (застеклены пластиком), торцевая (удобное расположение, возможность сделать отдельный вход). Можно под нежилое. В договоре будет указана цена 1 960 000 руб.

**Грузовики в лизинг**

- Аванс от 10%
- Одобрение за 15 мин
- Выгодные условия для юр. лиц и ИП

[Рассчитать лизинг](#)

**Безогранный кредит**

Безогранный кредит до 100 000 рублей до 55 дней. Сформируйте карту за 5 мин и получите ее на следующий день! 340+ телефонов в сутки по

**ДАЕМ ВСЕМ**


[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_83\\_m\\_458413204](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_83_m_458413204)



Продам офисное помещение, 113 м², Торг уместен

Размещено 10 дней в 10:26. [Редизайнировать](#) [Взглянуть](#) [Пожаловаться](#)

Промиссиябанк  
Купить в кредит на выгодных условиях  
ВЫБРАТЬ КРЕДИТ



Цена: **5 500 000 руб.** [купить в кредит](#)

Продавец: **Александр Васильевич**  
☎ 8 915 633-7519 [Написать сообщение](#)

Покупателям, скажите продавцу, что Вы нашли это объявление на Авито

Город: Смоленск  
Адрес: р-н Ленинский, Набережная 27

Промиссиябанк  
КУПИТЬ В КРЕДИТ  
НА ВЫГОДНЫХ УСЛОВИЯХ  
Бизнес-объявления  
[Подробнее](#)


Секретные счета за воду!  
Простой способ  
защиты от развода  
и кражи. Полная защита  
ваших интересов.  
Получите  
информацию

Продам офисное помещение, 113 м², Торг уместен

Продавец: **Александр Васильевич**  
☎ 8 915 633-7519 [Написать сообщение](#)

Покупателям, скажите продавцу, что Вы нашли это объявление на Авито

Город: Смоленск  
Адрес: р-н Ленинский, Набережная 27




Продам офисное помещение 113 м² здание класса С

Продам офисное помещение 113 м². Индивидуальное отопление, отдельный вход, состояние хорошее. Рядом находится городской аэро. регистрационная палата, БТИ, Политехника, фабрика (ШАРМ) Сельскохозяйственный институт. 300 м до остановки общественного транспорта. Торг уместен.

Номер объявления: 457593925

[Написать продавцу](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#) [Пополнить](#)

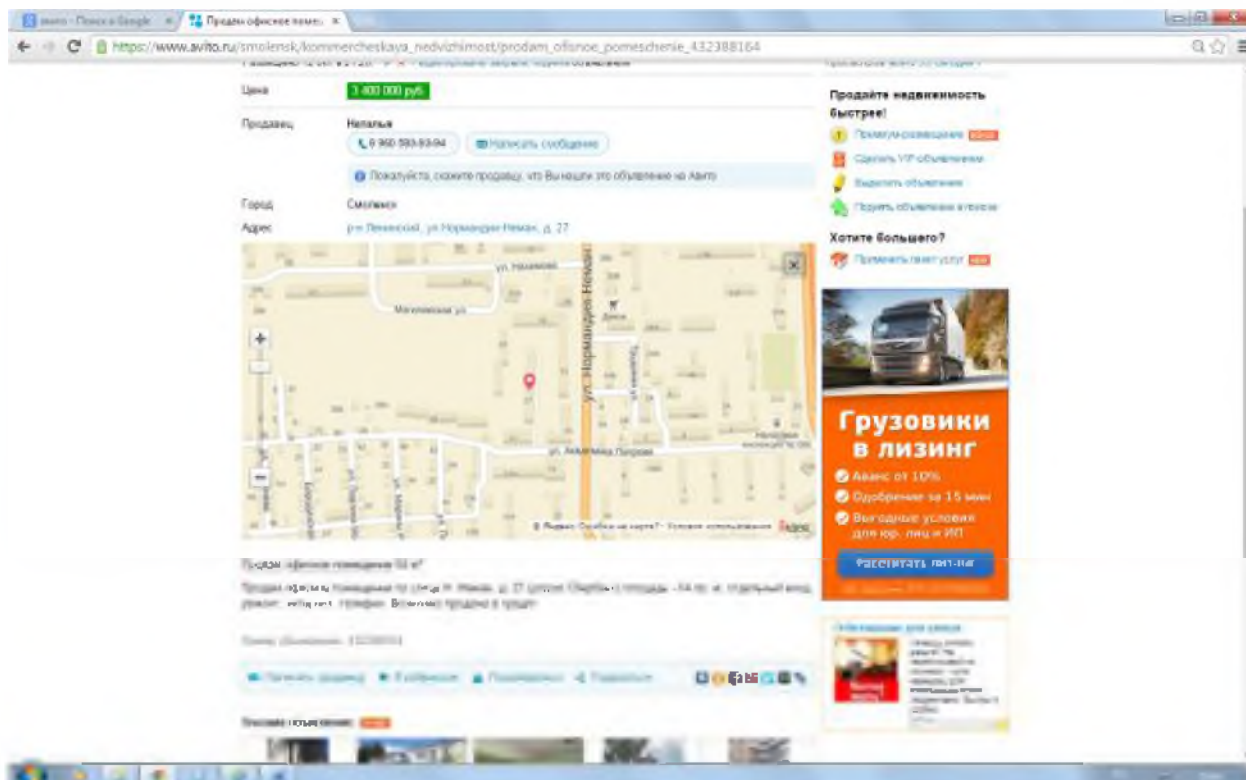
Похожие объявления:



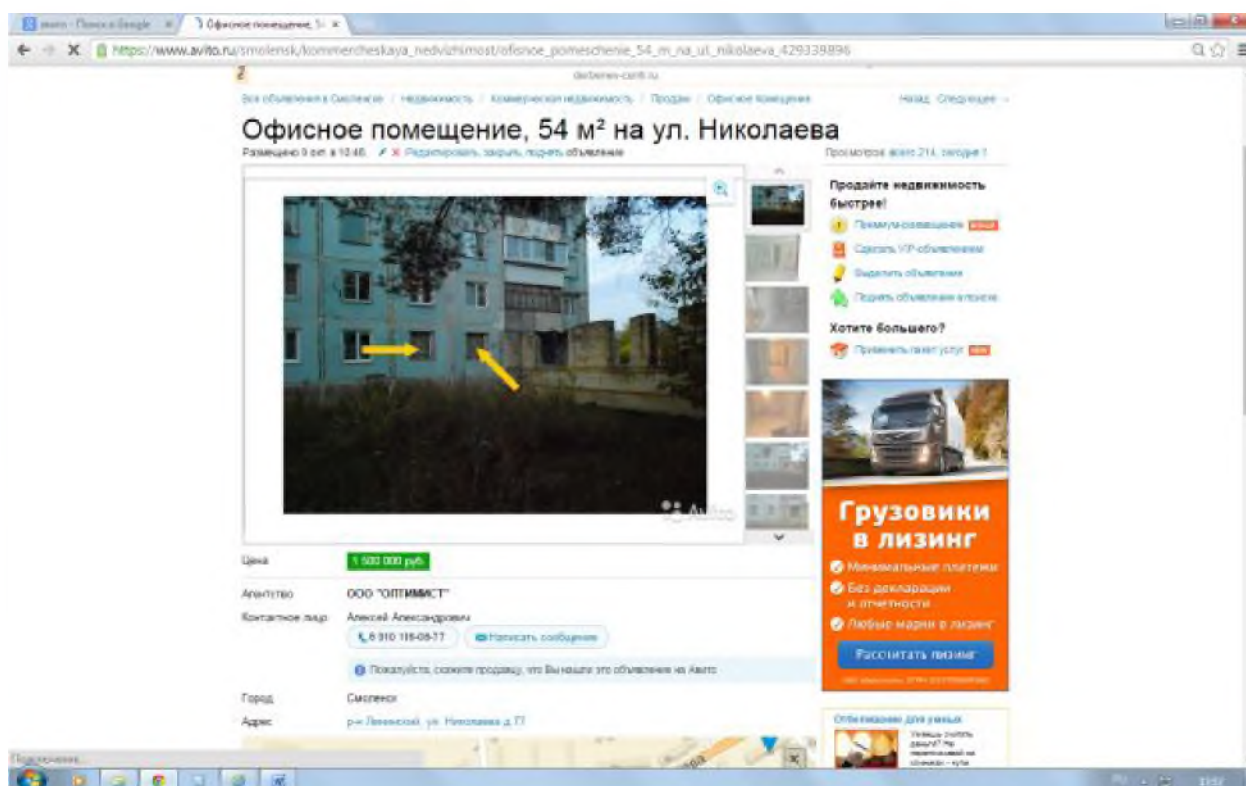
[https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_113\\_m\\_torg\\_umesten\\_457593925](https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_113_m_torg_umesten_457593925)



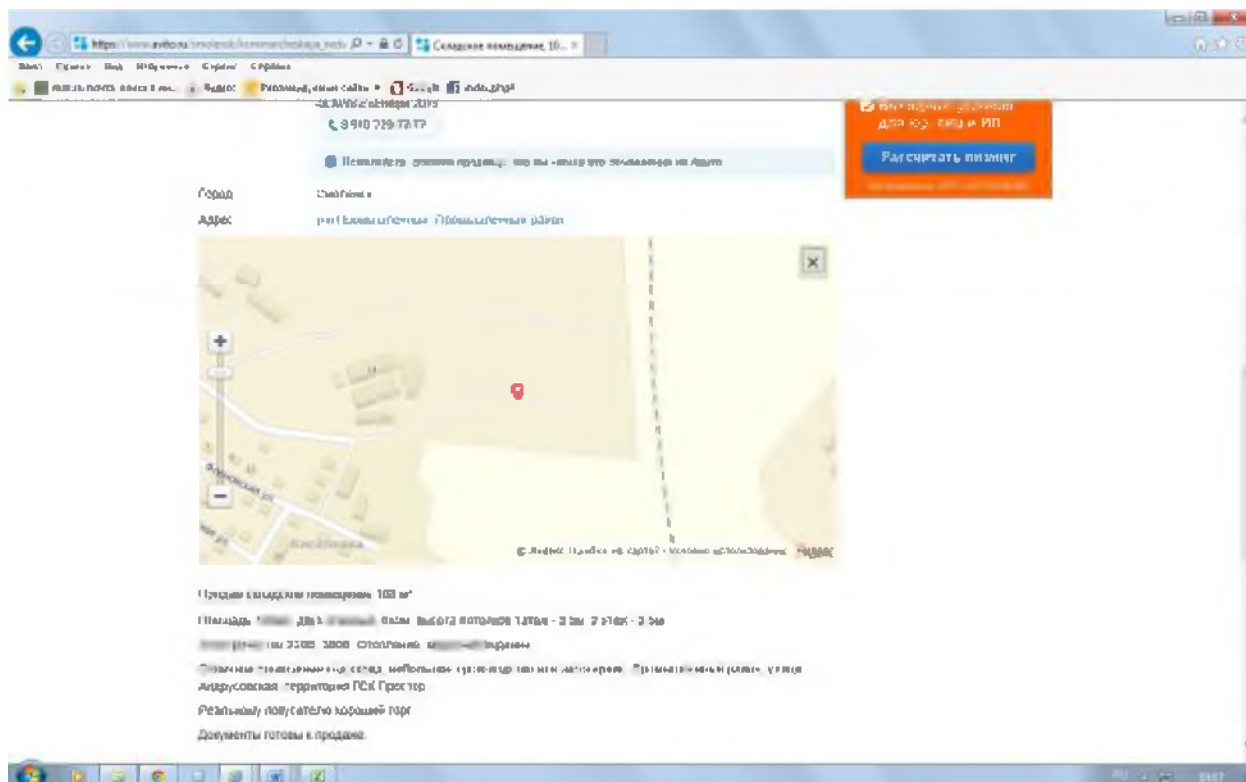




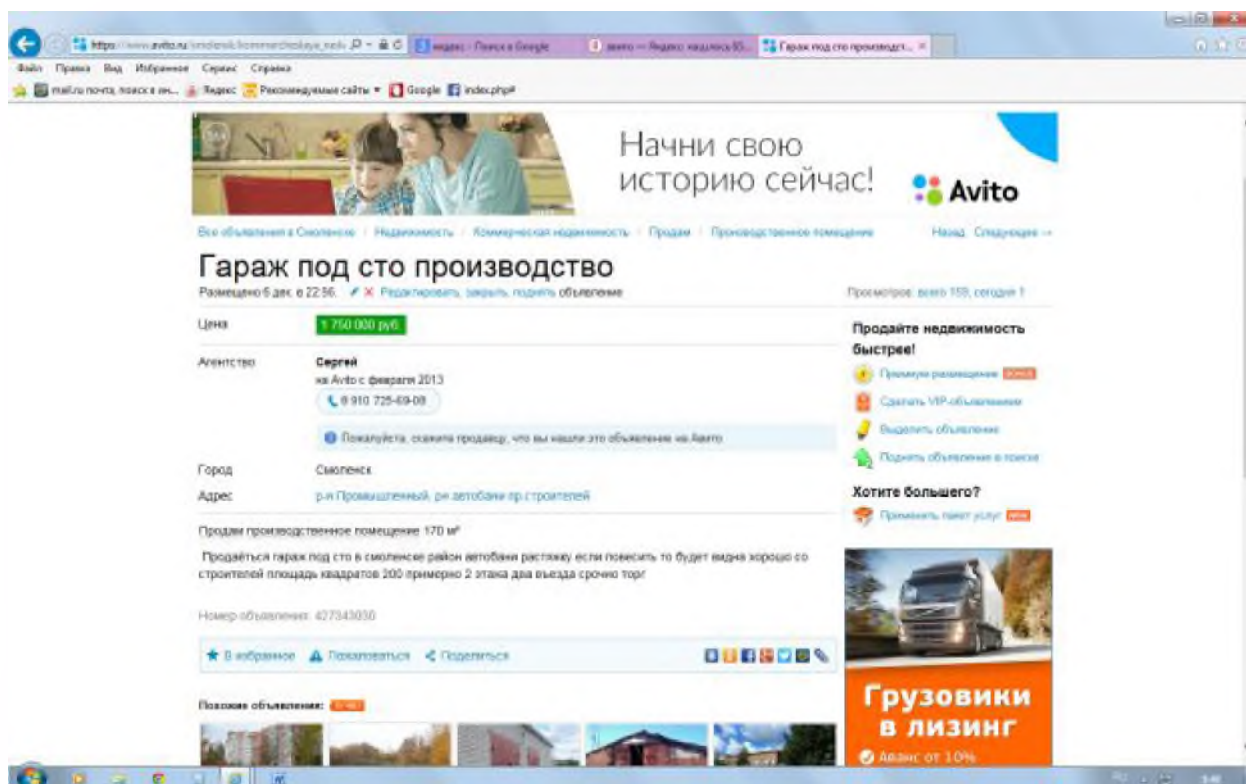
[https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_432388164](https://www.avito.ru/smolsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_432388164)







[https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_108\\_m\\_471649925](https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_108_m_471649925)




[https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/garazh\\_pod\\_sto\\_proizvodstvo\\_427343030](https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/garazh_pod_sto_proizvodstvo_427343030)



Производственное помещение 2812м<sup>2</sup> с землёй

Размещено 3 дня в 15:00. [Настроить оповещения](#)

Просмотров всего 1171, скриншот 2



Цена: 20 000 000 руб.

Агентство: Игорь  
на Avito с июня 2014  
8 951 634-90-98 [Написать сообщение](#)

Покупателя, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito

Продайте недвижимость быстрее!

- Принять размещение
- Скачать МР-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Принимать платный сервис

Грузовики в лизинг

Цена: 20 000 000 руб.

Агентство: Игорь  
на Avito с июня 2014  
8 951 634-90-98 [Написать сообщение](#)

Покупателя, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito

Город: Смоленск

Адрес: р-н Заднепровский, Заднепровский район






Продать производственное помещение 2812 м<sup>2</sup>

Здание РМЦ (ремонтно-механический цех) общей площадью 2812 м<sup>2</sup> с земельным участком 9000 м<sup>2</sup>. Все коммуникации, большая подключенная мощность 360 кВт. Отопление от котельной предприятия, возможно подключение по газоснабжению. Административные помещения. Гаражные боксы. Охраняемая территория ОАО "Смоленский ДОК". Подъезд со стороны города, окружной дороги и трассы М1.

Номер объявления: 58777732


[Написать продавцу](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#) [Поделиться](#)

Положим объявление:

				
Производственное ул. 2-я Бояра р-н Промышленный	Производственное Родительское шоссе р-н Промышленный	Производственное р-н Заднепровский р-н Заднепровский	Производственное р-н Заднепровский р-н Заднепровский	Производственное р-н Заднепровский р-н Заднепровский
19 200 000 р.	20 000 000 р.	20 000 000 р.	20 000 000 р.	20 000 000 р.

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_2812m\\_s\\_zemley\\_358777732](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2812m_s_zemley_358777732)

Производственное помещение, 9969.8 м<sup>2</sup>  
 Размещено 2 дня в 10:12 [Настроить оповещения](#)



Цена: 90 000 000 руб.

Продавец: **Бестерина**  
 8 910 785-07-57 [Написать сообщение](#)

Город: Смоленск

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito

Просмотров всего 325, сегодня 2

**Продайте недвижимость быстрее!**

- Принять размещение [Здесь](#)
- Скачать МР-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

- Принимать гостевые услуги [Здесь](#)

**Грузовики в лизинг**

- Минимальные платежи
- Без декларации и отчетности
- Любые марки в лизинг


[Рассчитать лизинг](#)

Цена: 90 000 000 руб.

Продавец: **Бестерина**  
 8 910 785-07-57 [Написать сообщение](#)

Город: Смоленск

Адрес: р-н Промышленный, Смоленск  
 Индустриальная, 2



**В ЛИЗИНГ**  
 Аванс от 10%

**Нет денег? Дадим под 9%!**

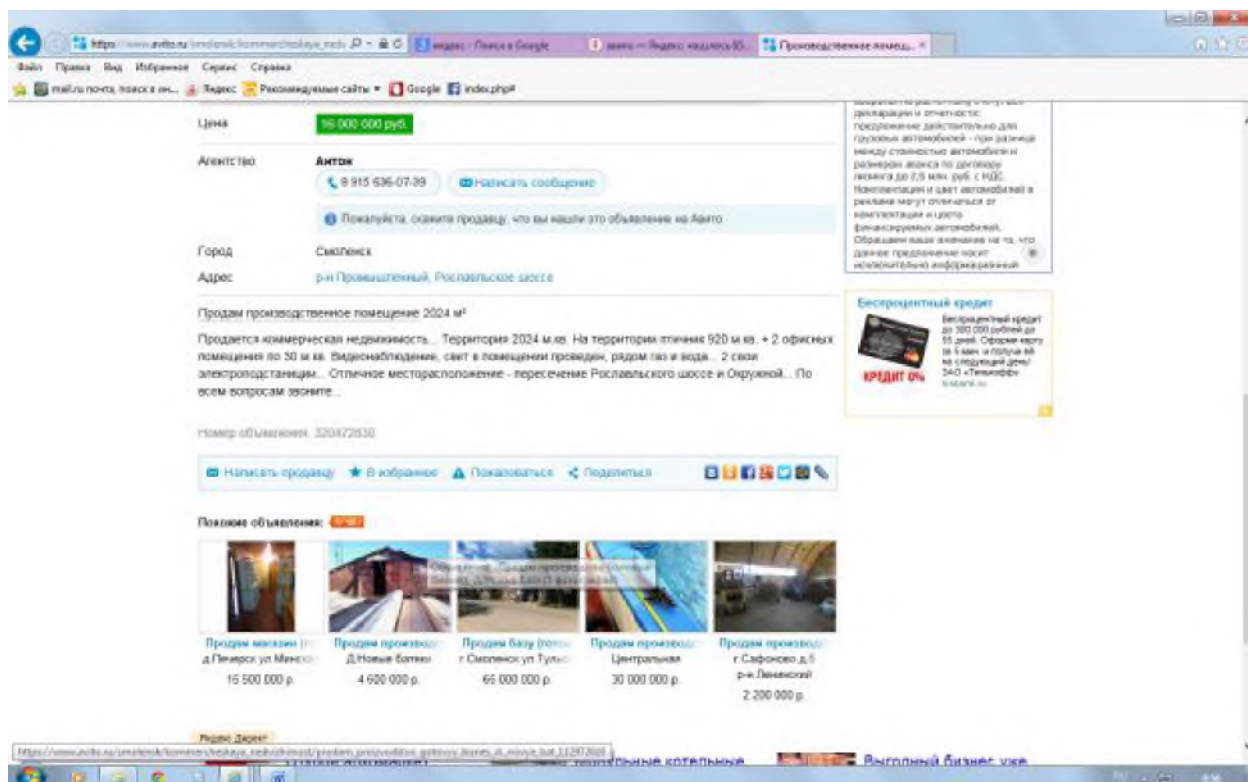
Вексельный кредит до 300 000 рублей до 18 дней. Скорая помощь на 1 шаг и получите его следующий день! 360 «Тинькофф» банков по

Продан производственное помещение 9969.8 м<sup>2</sup>  
 Продается корпус 1 (Энергомоторс). Площадь 9969,8 кв. м. Земельный участок 14291 кв. м.

Номер объявления: 324949152

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_9969.8\\_m\\_3249491](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_9969.8_m_3249491)





223

https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\_nedvizhimost/... Яндекс Поиск в Google Яндекс Видео: недвижимость Производственное помещ...

Все объявления в Смоленске Недвижимость Коммерческая недвижимость Продам Производственное помещение Новое Строительство

## Производственное помещение, 1000 м²

Размещено вчера в 11:23 ☒ Редизайнировать ☐ Поднять объявление

Промышленное здание 54, здание 3

**Продайте недвижимость быстрее!**

- Премьер-размещение ☒
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

Применить гаджет удачи ☒

**европлан**

от цены автомобиля по договору страхования с НДС. Собрание за 15 минут: расчеты минимальных сроков на принятие решения в финансировании при подаче пакета документов. Без дисконтов и отсрочки: заключение договора займа с ЗАО «Европлан» возможно без предоставления бухгалтерской отчетности, налоговой декларации и справки из банка об оборотах по расчетному счету. Без деклараций и отчетности: предложение доступно для граждан автомобилей – при разнице между стоимостью автомобиля и размером займа по договору займа до 2,5 млн. руб. с НДС. Платежам и остаток автомобиля в рекламе могут отсчитываться от стоимости и цены

Цена **9 200 000 руб.**

Агентство **Сергей**

8 951 694-69-44 [Написать сообщение](#)

Покупателя, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито


https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\_nedvizhimost/... Яндекс Поиск в Google Яндекс Видео: недвижимость Производственное помещ...

8 951 694-69-44 [Написать сообщение](#)

Покупателя, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито

Город Смоленск

Адрес [р-н Заднепровский, расчистка кооп.](#)



**Беспроцентный кредит!**

Беспроцентный кредит до 300 000 рублей до 15 дней. Справка по 1 в.м. и поручит. на следующий день! ЗАО «Европлан» [europlan.ru](#)

Продам производственное помещение 1000 м²

Продам производственное помещение 1000 м²

По Роспотребнадзору (около "Городка на Черном") Участок 28 соток. На участке капитальное недостроенное здание. Планировка и все коммуникации (газ, вода, канализация) за счет застройщика. Доступны к продаже!

цена 9 200 000 руб!

Номер объявления: 474601324

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_1000\\_m\\_474601324](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1000_m_474601324)


Купить однокомнатную квартиру  
Квартиры от 43 м2. Благоустроенная набережная. Своя инфраструктура.

Все объявления в Смоленске · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Промышленность · Производственное помещение · Назад · Сопровождение

## Помещение свободного назначения, 7000 м<sup>2</sup>

Размещено 12 нояб в 16:15 · [✕](#) [Настроить оповещения](#) · [скрыть](#) · [поднять](#) · [добавить](#) · [удалить](#) · [настроить оповещения](#)

Просмотров всего 106, сегодня 2



Цена: 90 000 000 руб.

Агентство: Безтемина

**Продайте недвижимость быстрее!**

- 1 Промышленность-размещение [открыть](#)
- 2 Ссылка на объявление
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в топ


**Хотите большего?**

[Применить пакет услуг](#)

**Грузовики в лизинг**

- Аванс от 10%
- Одобрение за 15 мин

Город: Смоленск  
Адрес: р-н Промышленный, ул. Соболева, 45



Продать производственное помещение 7000 м<sup>2</sup>

Продается торговая база, общая площадь земли с постройками 70 соток (в собственности), все коммуникации, овеинское двухэтажное здание общая площадь 194,6 кв.м., склад для мешкотары, общая площадь 212,6 кв.м., 1 отапливаемый склад плюс склад продовольственный, общая площадь 340,9 кв.м., гаражи, общая площадь 441,5 кв.м. и т.д. Продажа от собственника. Торг. Срогоно

Номер объявления: 455709269

[Написать продавцу](#) · [В избранное](#) · [Пожаловаться](#) · [Поделиться](#)

[Рассчитать лизинг](#)

**Беспроцентный кредит**

Беспроцентный кредит до 500 000 рублей до 55 дней. Оформить карту за 5 мин и получить ее на следующий день! 0% Тинькофф [tinkoff.ru](#)

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_7000\\_m\\_455709269](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_7000_m_455709269)



Офисное помещение, 48 м²

Владельцы: 1 человек в КПЛР

Цена: 2 450 000 руб.

Продавец: Святослав  
8 903 549-39-69

Город: Смоленск

Адрес: р-н Промышленный, Смоленск, 5, Советская 55

Покупателя, сканируй продавцу, что Вы нашли это объявление на Авито

Продайте недвижимость быстрее!

- Прямые размещения
- Создать МР объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявления в топ

Хотите большего?

- Принимать оплату услуг

Грузовики в лизинг

- Аванс от 10%
- Одобрение за 15 мин
- Выгодные условия для юр, лиц и ИП

Рассчитать лизинг

Продать офисное помещение 48 м²

Прекрасная квартира-студия в самом центре города Смоленска с шикарным видом на Б. Советскую. Отличное состояние, очень чистая и уютная. В окнах пластиковые стеклопакеты (отличная шумоизоляция и возможность разместить пан-бисы). 3-х уровневый потолок из гипсокартона с точечными светильниками с возможностью выбирать уровень освещения, все коммуникации заменены на современные. Качественная металлическая входная дверь с серьезными замками. Демонфор, телефонная линия, интернет. Тихий, спокойный двор с местами для парковки машины. Оживленный трафик Большой Советской в шаговой доступности (проход через арку) Выезд во двор закрывается воротами с замком. Для желающих иметь большую площадь есть возможность расширить площадь до 100 кв. м. Кредитная ставка ниже рыночной, все под одобр.

Вам одобрен кредит!

До 300 000 рублей  
Свои средства  
и без залога и в банк!

Платежи в рассрочку

Посмотрите объявления:

Продать квартиру	Продать квартиру	Продать квартиру	Продать квартиру	Продать квартиру
Борисовский	Матвеевский	Матвеевский	Матвеевский	Матвеевский
2 450 000 р.	2 000 000 р.	2 450 000 р.	2 245 000 р.	2 500 000 р.

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_48\\_m\\_471012624](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_48_m_471012624)

Офисное помещение, 74 м²

Размещено 20 нояб в 14:47

Цена: 3 500 000 руб.

Агентство: Людмила

на Avito с 14 ноября 2014

8 960 591-59-20

Написать сообщение

Пожалуйста, оцените продавца, что Вы нашли это объявление на Avito

Продайте недвижимость быстрее!

Премиум-размещение

Создать VIP-объявление

Выделить объявление

Поднять объявления в поиске

Хотите большего?

Применить лайв-услугу

Грузовики в лизинг

Одобрение за 15 мин

Выгодные условия для юр. лиц и ИП

Рассчитать лизинг

Цена: 3 500 000 руб.

Агентство: Людмила

на Avito с 14 ноября 2014

8 960 591-59-20

Написать сообщение

Пожалуйста, оцените продавца, что Вы нашли это объявление на Avito

Город: Смоленск

Адрес: р-н Промышленный, р-он Медгородка

Продам офисное помещение 74 м²

Продам нежилое помещение в р-оне Медгородка, цоколь, с ремонтом, 4 комнаты (35+12+17+7 кв.м.), документы готовы, обжитой район, рядом транспорт.

Номер объявления: 464067212

Написать продавцу

В избранное

Пожаловаться

Поделился


Последние объявления:

Офисное помещени ул. Большая Советск р-н Ленинский 2 800 000 р.	Офисное помещени ул. Нормандия-Нантес-Смоленск р-н Ленинский 3 200 000 р.	Офисное помещени ул. Кавказ, 19 р-н Промышленный 3 250 000 р.	Продам офис, с. С- Смоленск, ул. Рыб- ная 73 3 200 000 р.	Продам коммерч ул. Петра Алексеев 3 200 000 р.
--	--	--	--	--

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_74\\_m\\_464067212](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_74_m_464067212)



Офисное помещение в центре, 738 м<sup>2</sup>  
Размещено 17 нояб в 10:09



Цена: 33 000 000 руб.

Агентство: -----

Контактное лицо: Игорь  
8 910 789-00-05

Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявления в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Грузовики в лизинг

- Аванс от 10%
- Одобрение за 15 мин
- Выгодные условия для юр. лиц и ИП

Рассчитать лизинг

Цена: 33 000 000 руб.

Агентство: -----

Контактное лицо: Игорь  
8 910 789-00-05

Покупатель, скажите продавцу, что Вы нашли это объявление на Авито

Город: Смоленск  
Адрес: р-н Промышленный, Твардовского

Продан офисное помещение 738 м<sup>2</sup> здания класса А

Небольшое помещение в центре города, площадью 738 кв.м, газ, вода, электричество, канализация центральная, система кондиционирования, можно под офис или производство, 22 сотки земли, огороженная территория, хороший подъезд

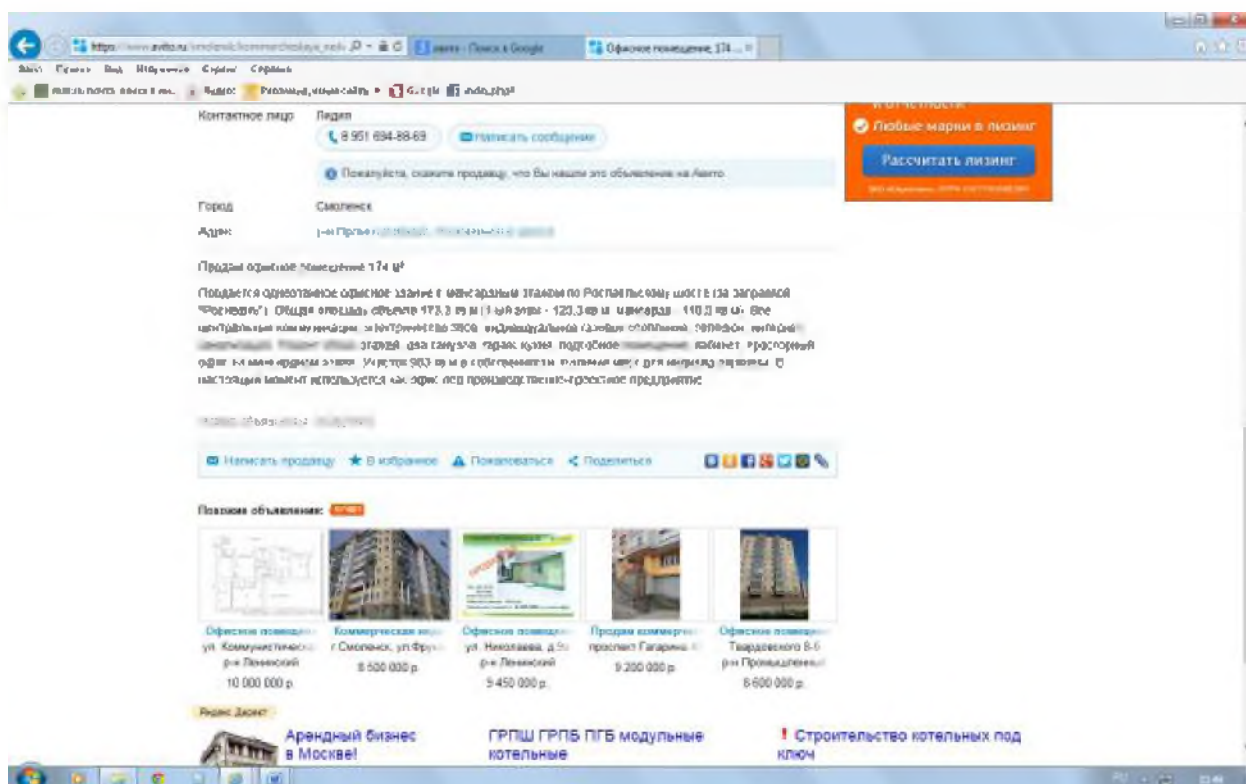
Номер объявления: 331942726

В избранное | Пожаловаться | Поделиться

Похожие объявления:

Продан коммерц. ул.ца Фалалова 35 000 000 р.	Продан магазин Пискарь 35 р-н Ленинский 35 000 000 р.	Продан промзавод Центральная 30 000 000 р.	Офисное помеще- ул. Рахленова, д. 40 р-н Промышленный 30 000 000 р.	Продан здание, ул. Березы-Сенной 12 000 000 р.
---	---	---	---	---

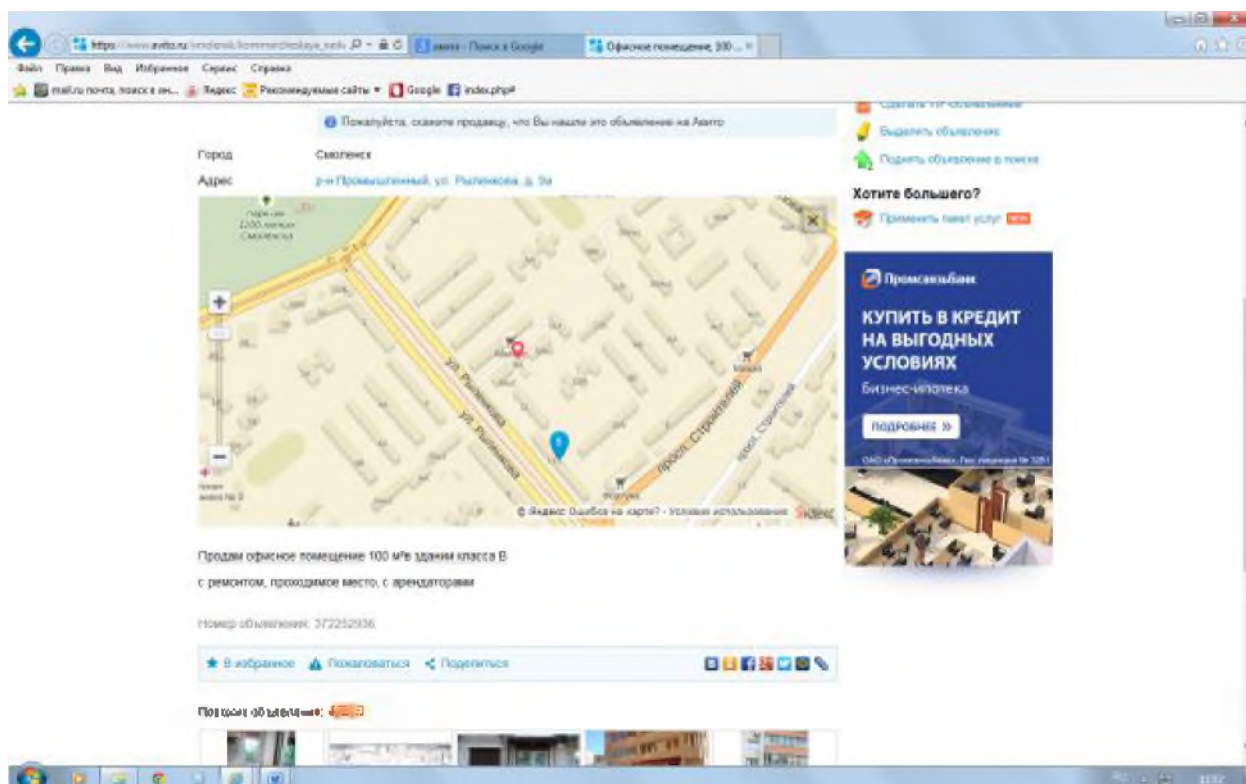
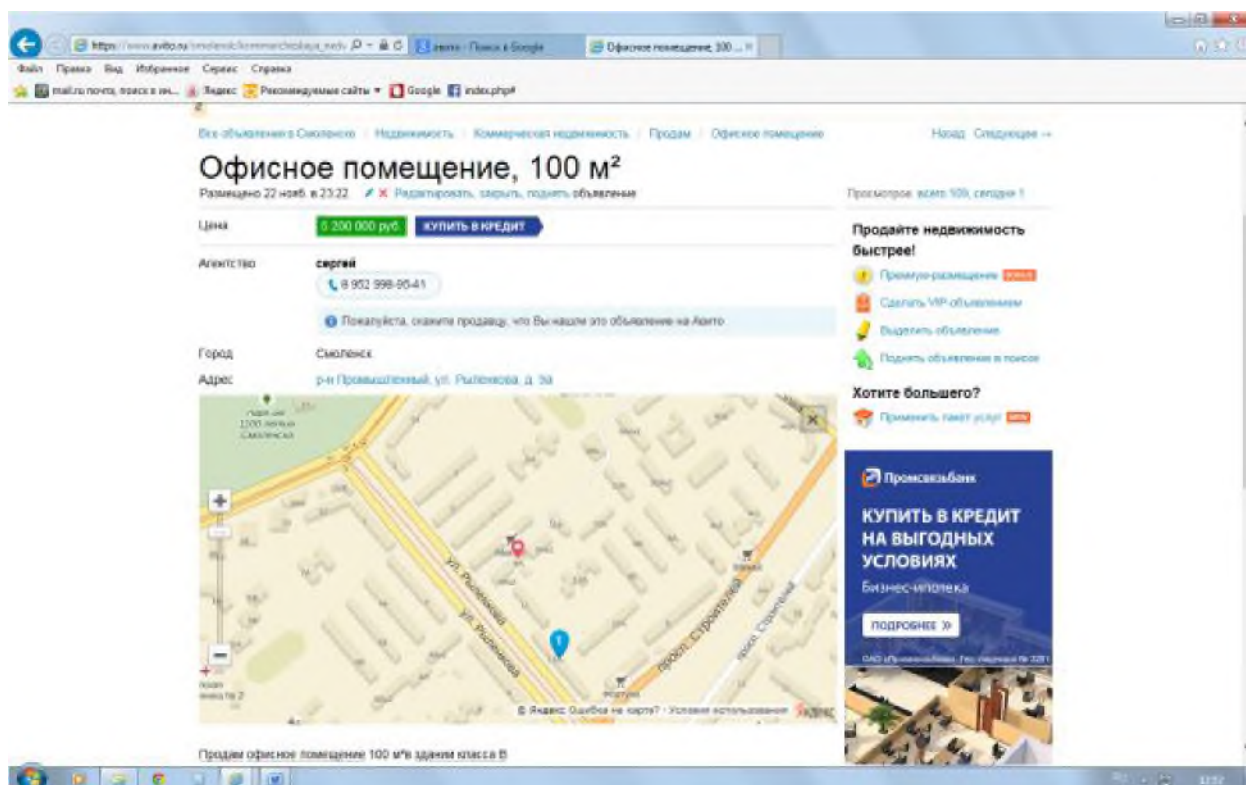
[https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_v\\_tsentre\\_738\\_m\\_331942726](https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_tsentre_738_m_331942726)



229







[https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_100\\_m\\_372252936](https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_100_m_372252936)

Все объявления: Смоленск | Недвижимость | Коммерческая недвижимость | Продам | Офисное помещение


## Продам офис, п. Тихвинка, д. 50 Б

Размещено вчера в 22:29

Цена: **4 900 000 руб.** [купить в кредит](#)

Продавец: **Дмитрий**  
 8 910 787-68-02 [Написать сообщение](#)  
 Пожалуйста, скажите продавцу, что Вы нашли это объявление на Авито

Город: Смоленск  
 Адрес: р-н Промышленный, п. Тихвинка, д. 50 Б



Продам офисное помещение 111 м²

Промисльбанк  
**КУПИТЬ В КРЕДИТ НА ВЫГОДНЫХ УСЛОВИЯХ**  
 Бизнес-ипотека  
[подробнее >](#)

Продам офисное помещение 111 м²  
 Продам отдельно стоящие здания 111 кв. м, 5 соток земли

Новое объявление: 258933459

[Написать продавцу](#) [★ 6 избранное](#) [Показать фото](#) [Поделись](#)

Похожие объявления:

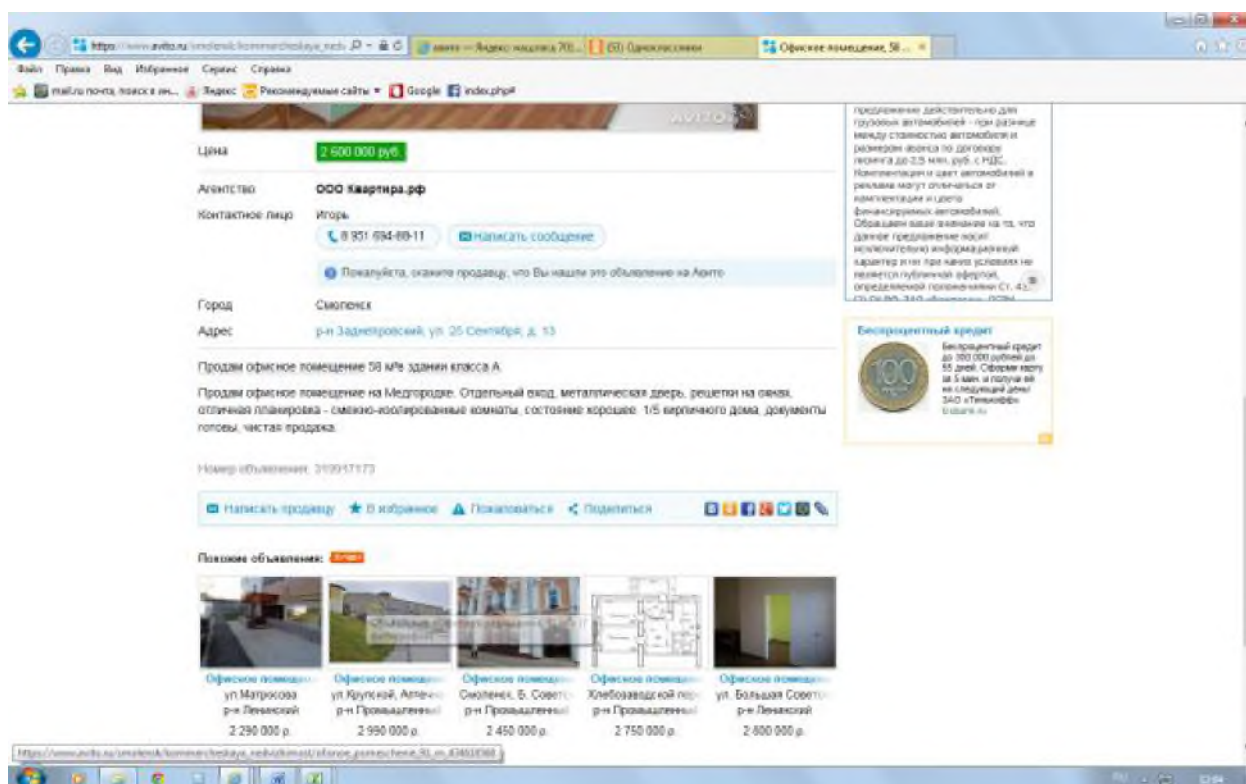
Продам офис (фото)	Офисное помещение	Продам коммерч.	Офисное помеще-	Офис или магазин
Смоленск, Гусевый р-н	Рыбинская, 63 р-н Промышленный	Восточный район, Ас	г.р. Смоленск д. 5 р-н Ленинский	Ново-Киевская, 70 р-н Ленинский
4 500 000 р.	4 800 000 р.	4 700 000 р.	5 100 000 р.	4 500 000 р.

Яндекс.Директ

[Продам магазин](#) [ГРПШ ГРПБ ПГБ модульные](#) [Строительство котельных под](#)

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_ofis\\_p\\_tihvinka\\_d\\_50\\_b\\_258933459](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_p_tihvinka_d_50_b_258933459)






233

Все объявления в Смоленске · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам · Офисное помещение

## Офисное помещение, 158 м²

Размещено 21 нояб в 10:55 [✓](#) [✗](#) [Рассказать, продать, позвать объявлением](#)



Цена **4 500 000 руб.**

Продавец **Алексей Николаевич**  
 8 910 785-29-47 [Написать сообщение](#)

[Пожалуйста, скажите продавцу, что Вы нашли это объявление на Авито](#)

Промышленое здание 400, сдается 2

**Продайте недвижимость быстрее!**

- [Премьер-размещение](#)
- [Создать VIP-объявление](#)
- [Выделить объявление](#)
- [Поднять объявления в поиске](#)

**Хотите большего?**

- [Применять газет услуг](#)

**Грузовики в лизинг**

Срок лизинга от 12 мес.

Выгодные условия для юр. лиц и ИП

[Рассчитать лизинг](#)


Цена **4 500 000 руб.**

Продавец **Алексей Николаевич**  
 8 910 785-29-47 [Написать сообщение](#)

[Пожалуйста, скажите продавцу, что Вы нашли это объявление на Авито](#)

Город Смоленск

Адрес р-н Промышленный, ул. Пашерикова д.3-А



Продан офисное помещение 158 м²

Действующее офисное помещение теп. интернет индивидуальное отопление (3п котел) два отдельных входа, хороший подъезд с ул. Тенишевой крутой под ридом заправка РОСНЕФТЬ, смоленский зоопарк можно использовать под торговую точку, спортивный зал.

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_158\\_m\\_76980573](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_158_m_76980573)






Офисное помещение, 54 м²  
Размещено 28 лет в 11:36. Редизайн, шторы, торшер, освещение

Цена: 1 000 000 руб.

Продавец: Сергей  
+7 952 990-7341

Город: Смоленск  
Адрес: р-н Ленинский, ул. Николаева д. 77



Продать офисное помещение 54 м²  
Двухкомнатная квартира на 1 этаже. Выход на улицу. Чистовая отделка. Все документы готовы. Переведена в нежилое.

Номер объявления: 428643494

Продайте недвижимость быстрее!  
Примите решение  
Создать VIP-объявление  
Выделить объявление  
Поднять объявление в топ

Хотите большего?  
Применить платные услуги

**Грузовики в лизинг**  
Аванс от 10%  
Одобрение за 15 мин  
Выгодные условия для юр. лиц и ИП  
Рассчитать лизинг

Безопасный кредит  
Безопасный кредит до 100 000 рублей за 15 мин. Одобрение за 15 мин. 5 лет и больше на выбор

[https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_54\\_m\\_428643494](https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_54_m_428643494)


Офисное помещение, 34 м²  
Размещено 15 лет в 11:42. Редизайн, шторы, торшер, освещение

Цена: 1 000 000 руб.

Агентство: Архитектурно-дизайнерское бюро  
до 10 лет в 11:42

Контактное лицо: +7 951 019-0668

Город: Смоленск  
Адрес: р-н Ленинский, Николаева 85



Продайте недвижимость быстрее!  
Примите решение  
Создать VIP-объявление  
Выделить объявление  
Поднять объявление в топ

Хотите большего?  
Применить платные услуги

**Грузовики в лизинг**  
Аванс от 10%  
Одобрение за 15 мин  
Выгодные условия для юр. лиц и ИП  
Рассчитать лизинг

Дети в восторге от Мама!  
Уникальная книга "Мама, ты прекрасна!" на русском языке. Дата

Офисное помещение, 34 м²

Цена: 1 050 000 руб.

Агентство: Арена Релок БЗ  
на Avito с 01 октября 2014

Контактное лицо: Иван  
☎ 8 951 013-00-08

Город: Смоленск  
Адрес: р-н Ленинский, Николаевский БЗ

Продам офисное помещение 34 м² здание класса А. Продаётся помещение под офис. Сделан отличный ремонт. Видно по фото, какникак, за качество изображений. Цокольный этаж.

Новое объявление: 434743684

Продажа недвижимости быстрее!

Хотите большего?

Грузовики в лизинг

Бесплатный кредит

[https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_34\\_m\\_434743684](https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_34_m_434743684)

Офисное помещение, 91 м²

Размещено 10 лет в 09:44

Цена: 2 000 000 руб.

Продавец: Андрей  
☎ 8 951 707-26-77

Город: Смоленск  
Адрес: р-н Промышленный, ул. Бугорский, Аппарат. 1

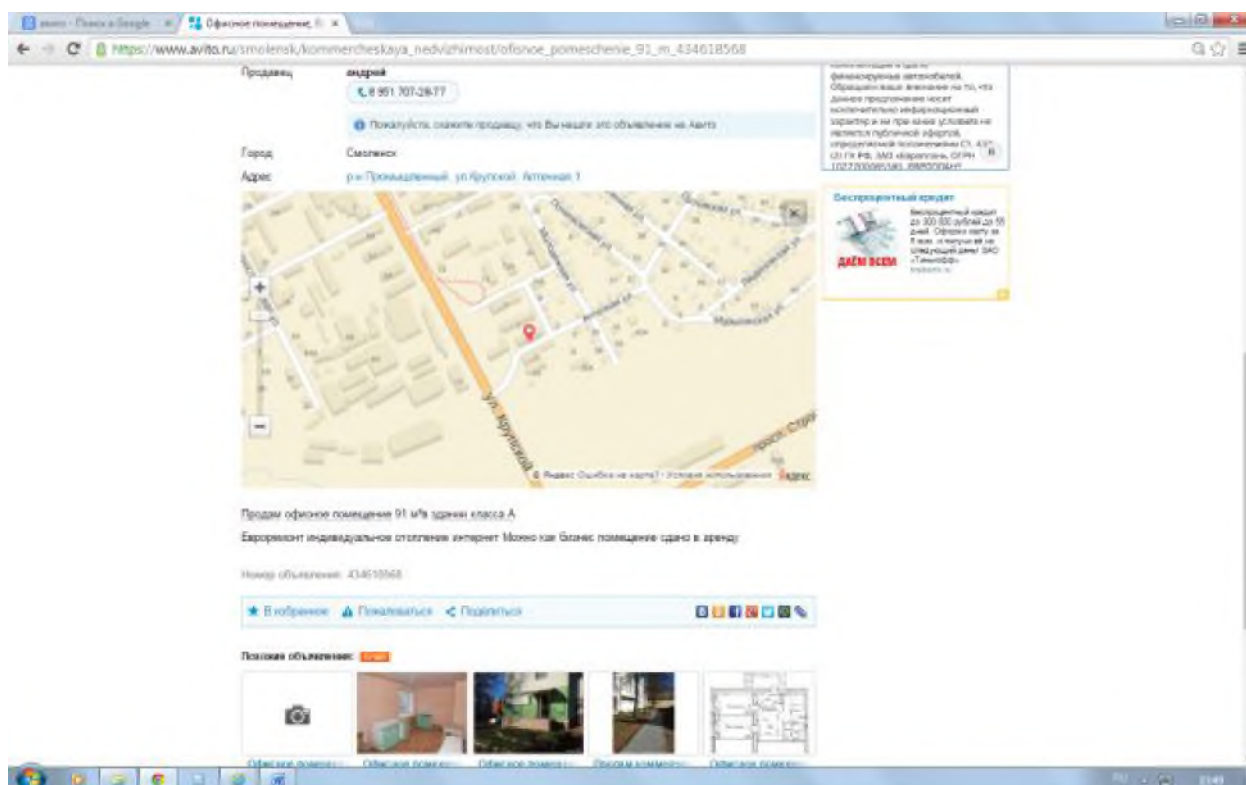
Продажа недвижимости быстрее!

Хотите большего?

Грузовики в лизинг

Бесплатный кредит





[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_91\\_m\\_434618568](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_91_m_434618568)

### ***Приложение 5.***

*Предложения к продаже земельных участков*

https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_16\_sot.\_promnaznacheniya

Участок 16 сот. (промназначения)

Размещено вчера в 20:22

Продайте участок быстрее!

- Принять раскраску
- Создать МР-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить совет услуг

АН "ПРОСПЕКТ" 68-01-08

Цена: 15 000 000 руб.

Агентство: АН "ПРОСПЕКТ"

Контактное лицо: Александр

Телефон: 8 910 787-01-08

Показуется, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito

Возвращаем до 30% с каждой покупки

Оформить за 5 минут

https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_16\_sot.\_promnaznacheniya\_475669337

Продам участок 16 сот. земли промназначения, в черте города

Продам земельный участок на праве собственности "Своя"

Вид права: собственность

Разделение и пользование: под объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания в нежил. инд. и повеленным виде использования

Есть данные участка под различные виды строительства

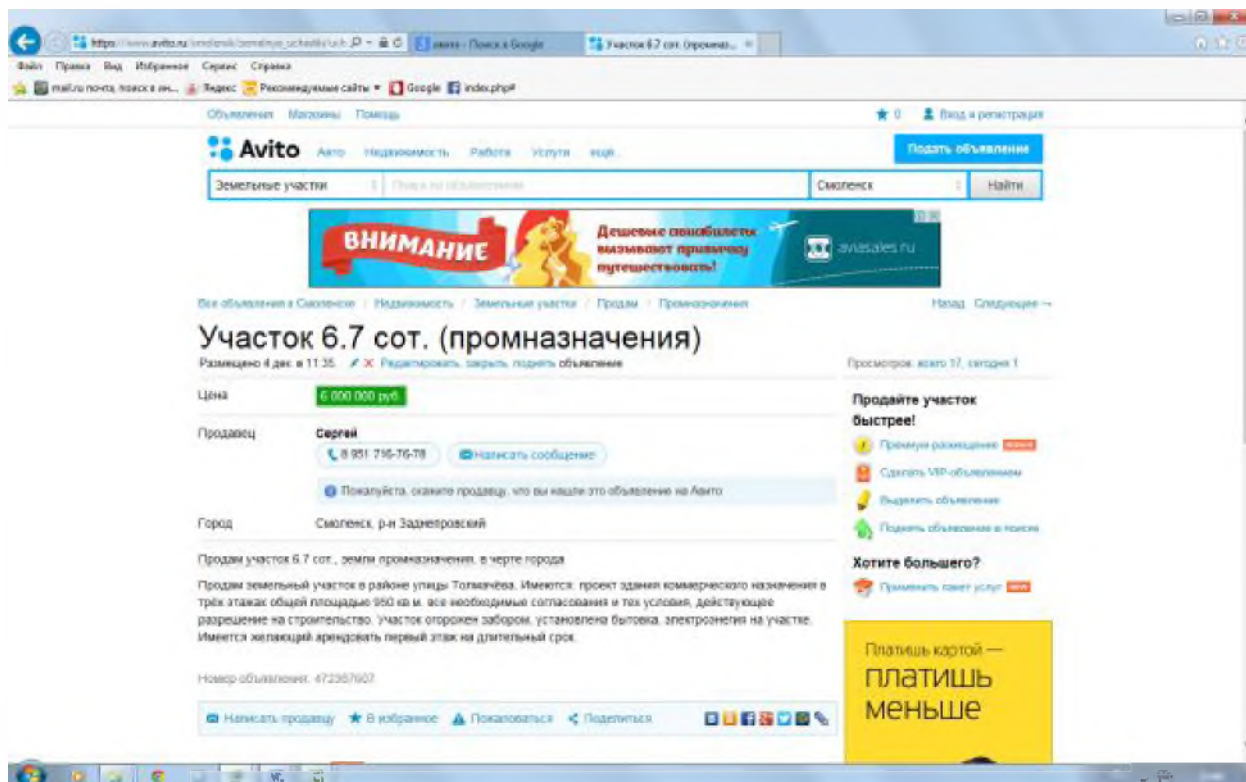
Новые объявления: 475669337

Последние объявления:

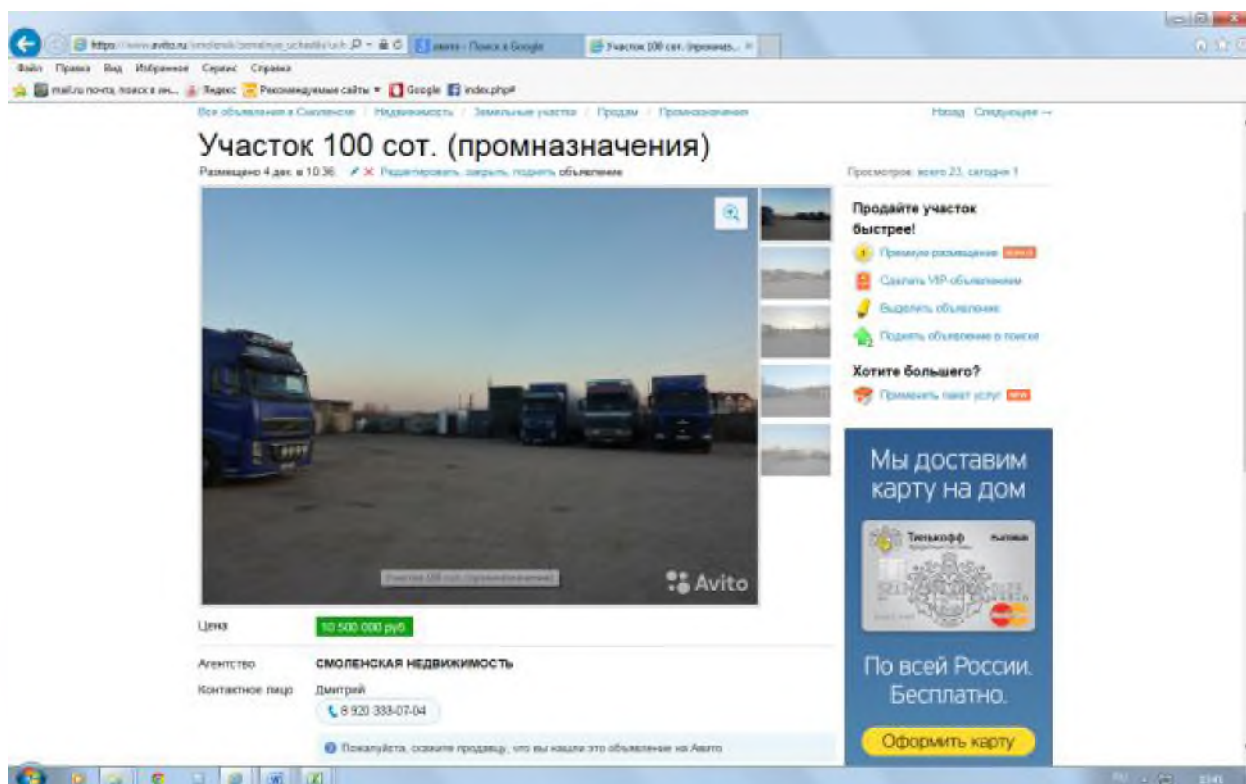
[https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_16\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_475669337](https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_475669337)



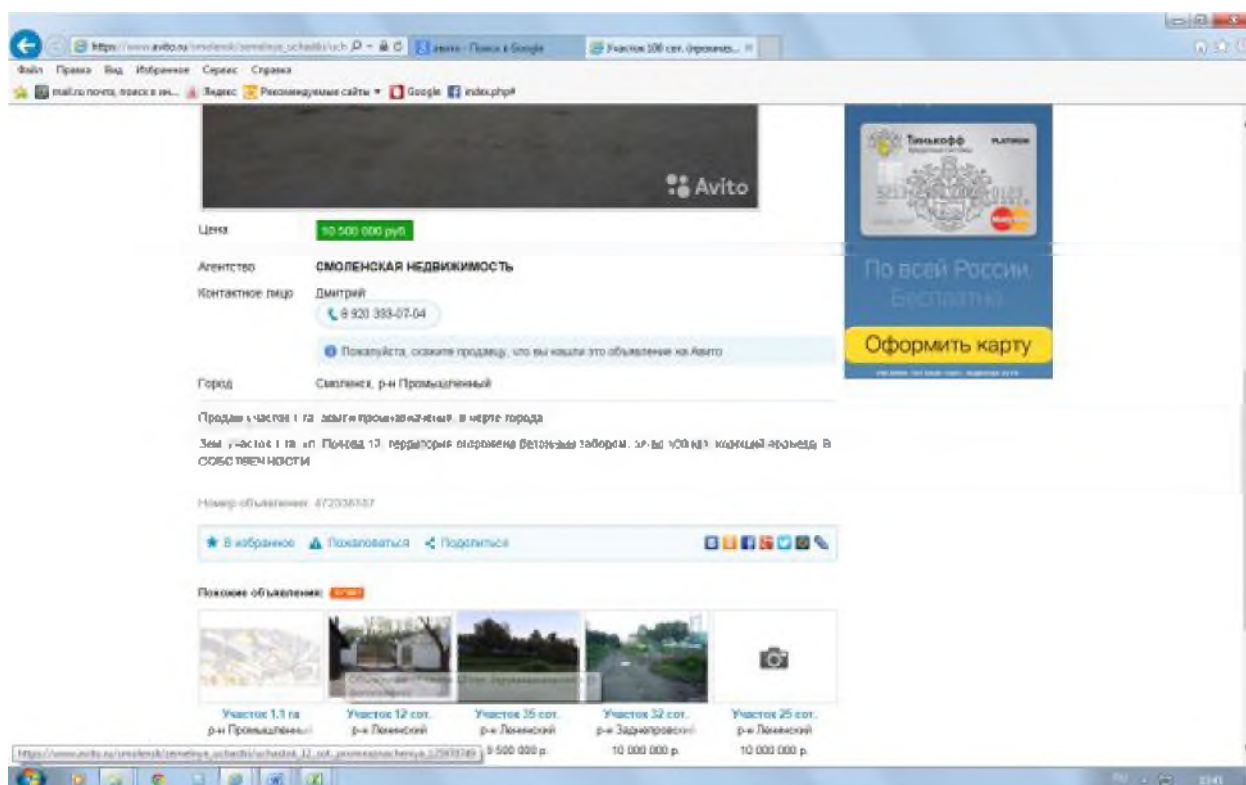




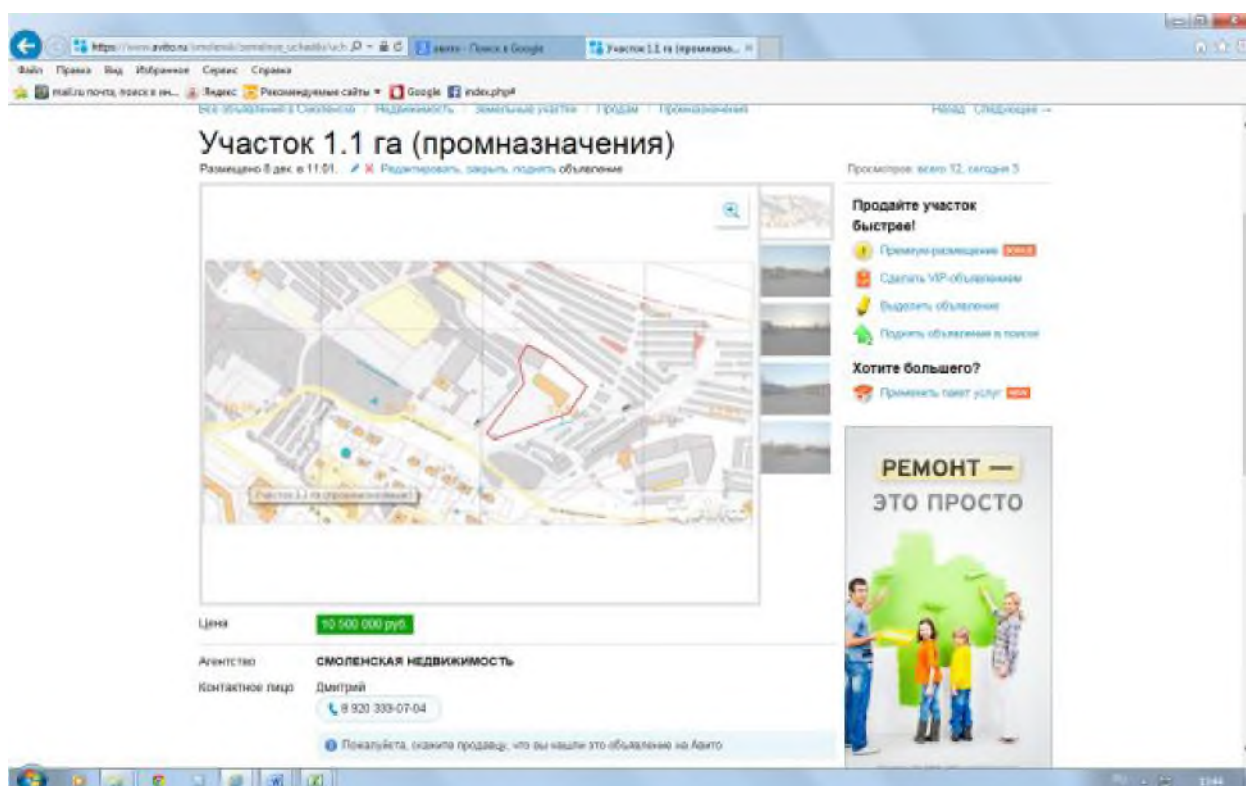
[https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6.7\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_472387607](https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.7_sot._promnaznacheniya_472387607)



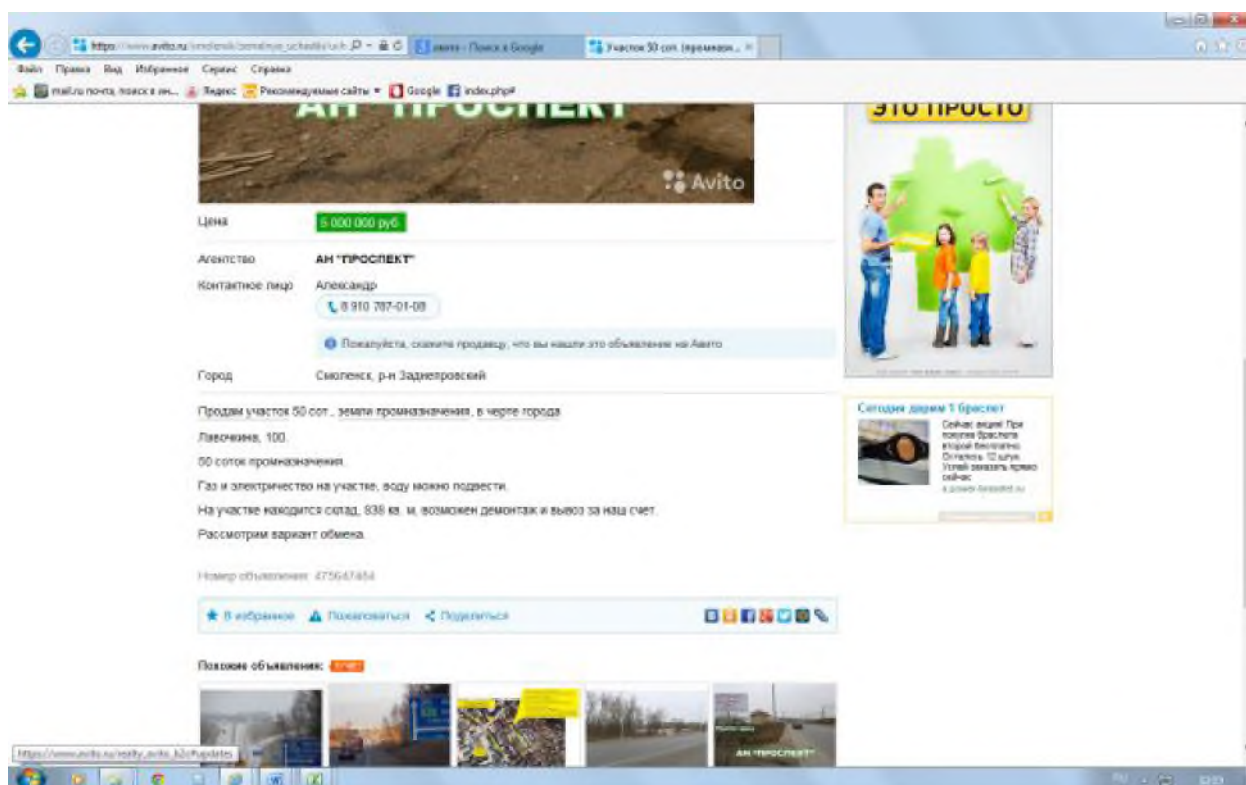




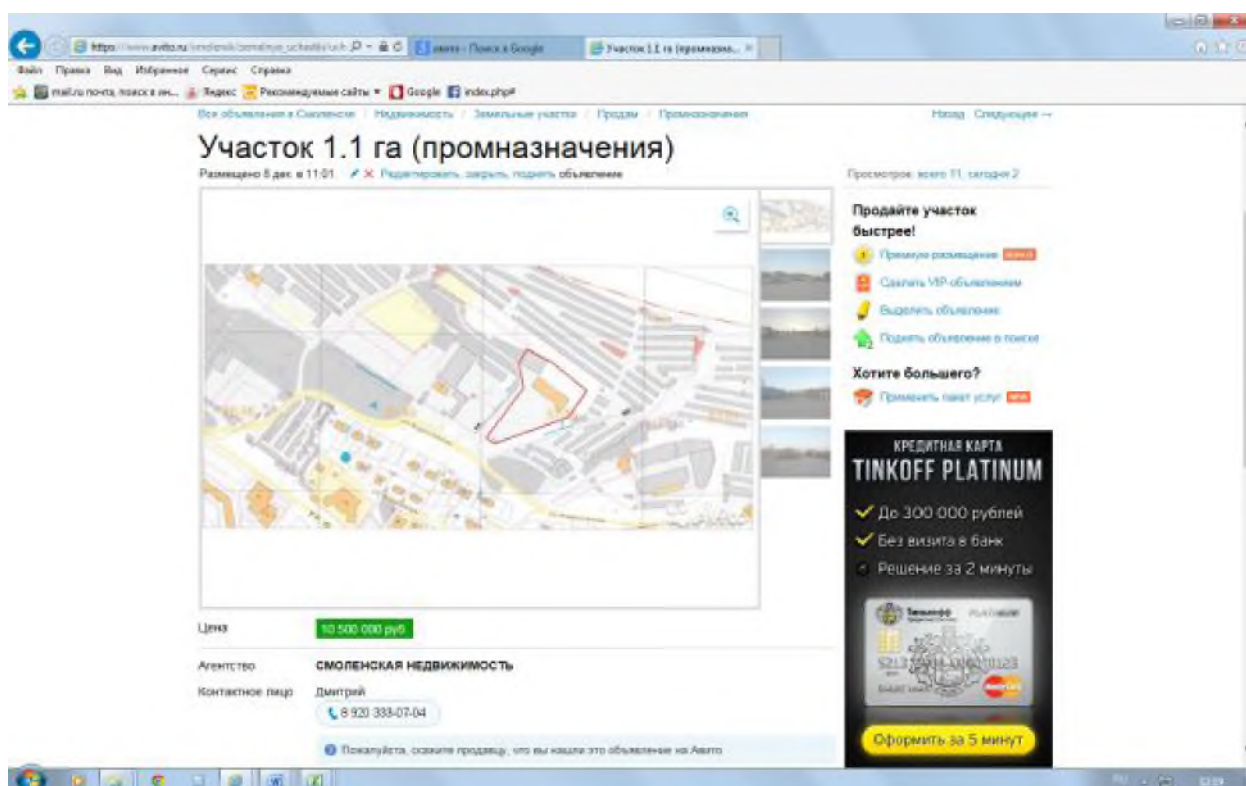
[https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_100\\_sot\\_promnaznacheniya\\_472338187](https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_472338187)



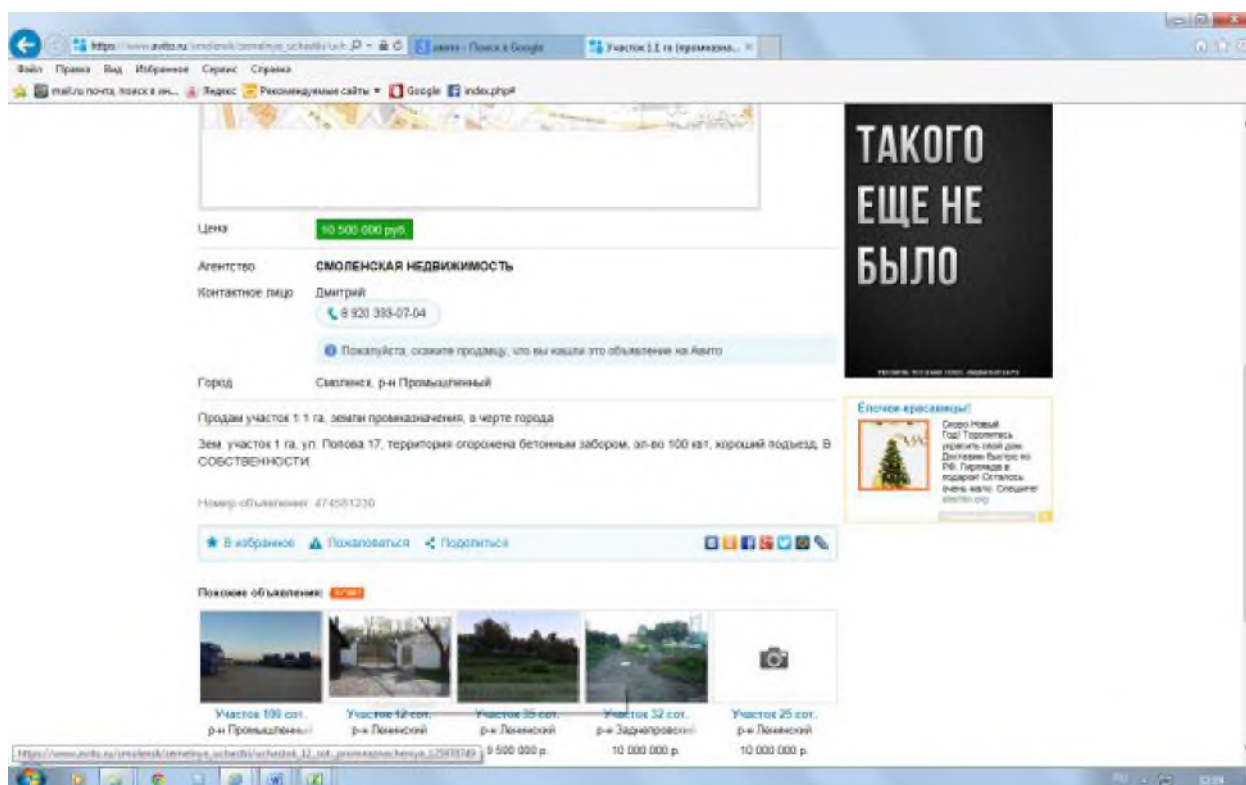




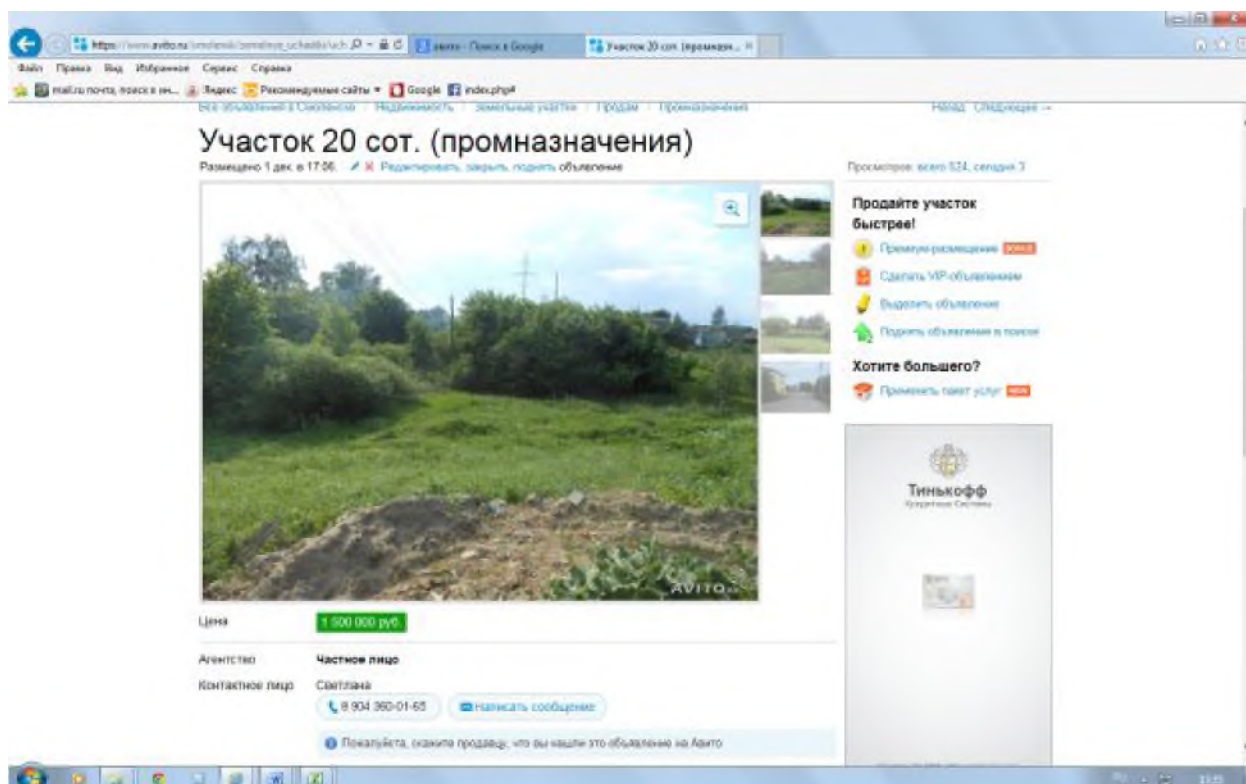
[https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_50\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_475647484](https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_475647484)

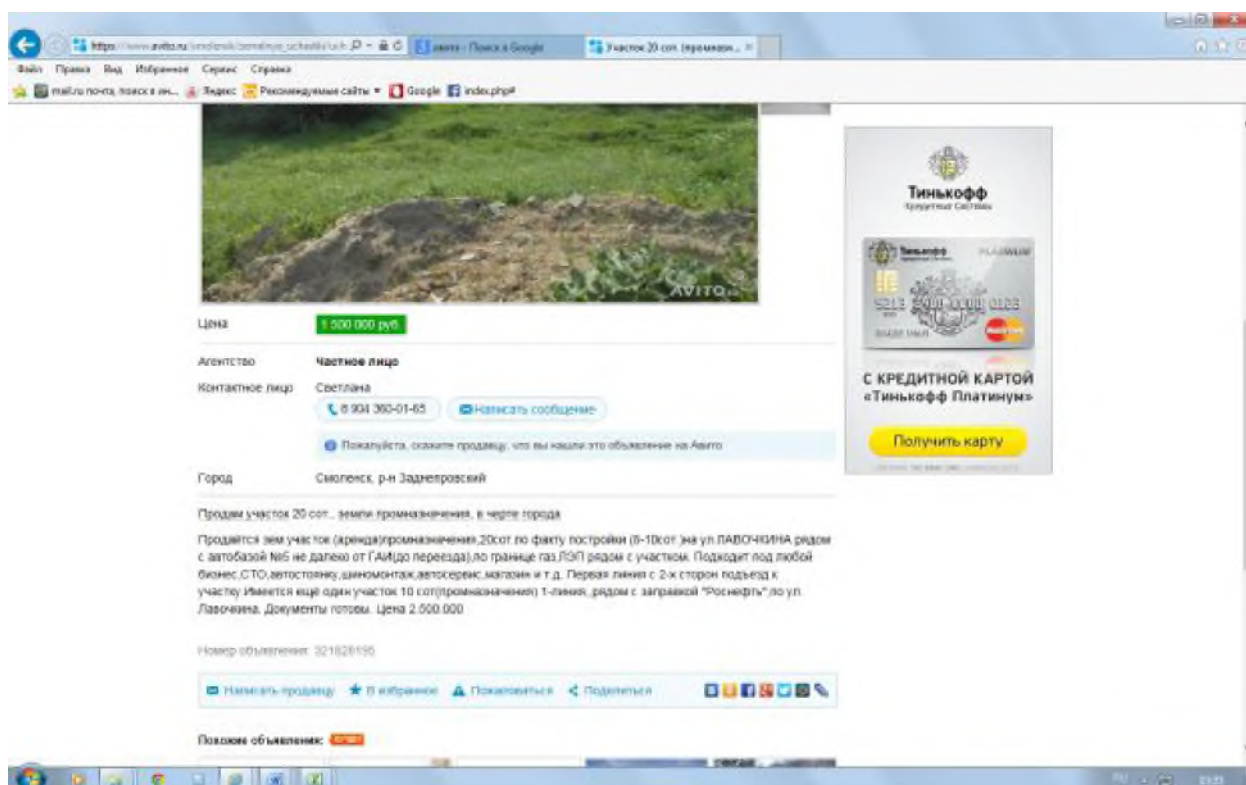




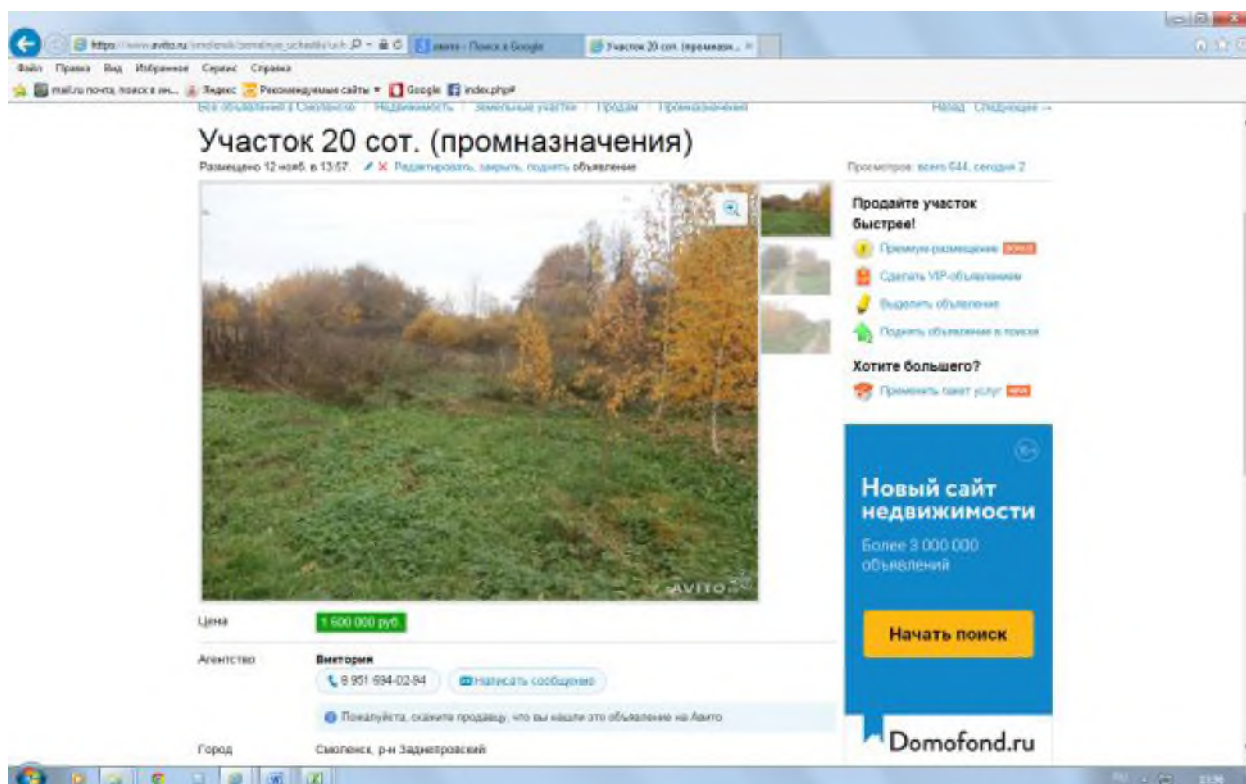


[https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.1\\_ga\\_promnaznacheniya\\_474581230](https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.1_ga_promnaznacheniya_474581230)

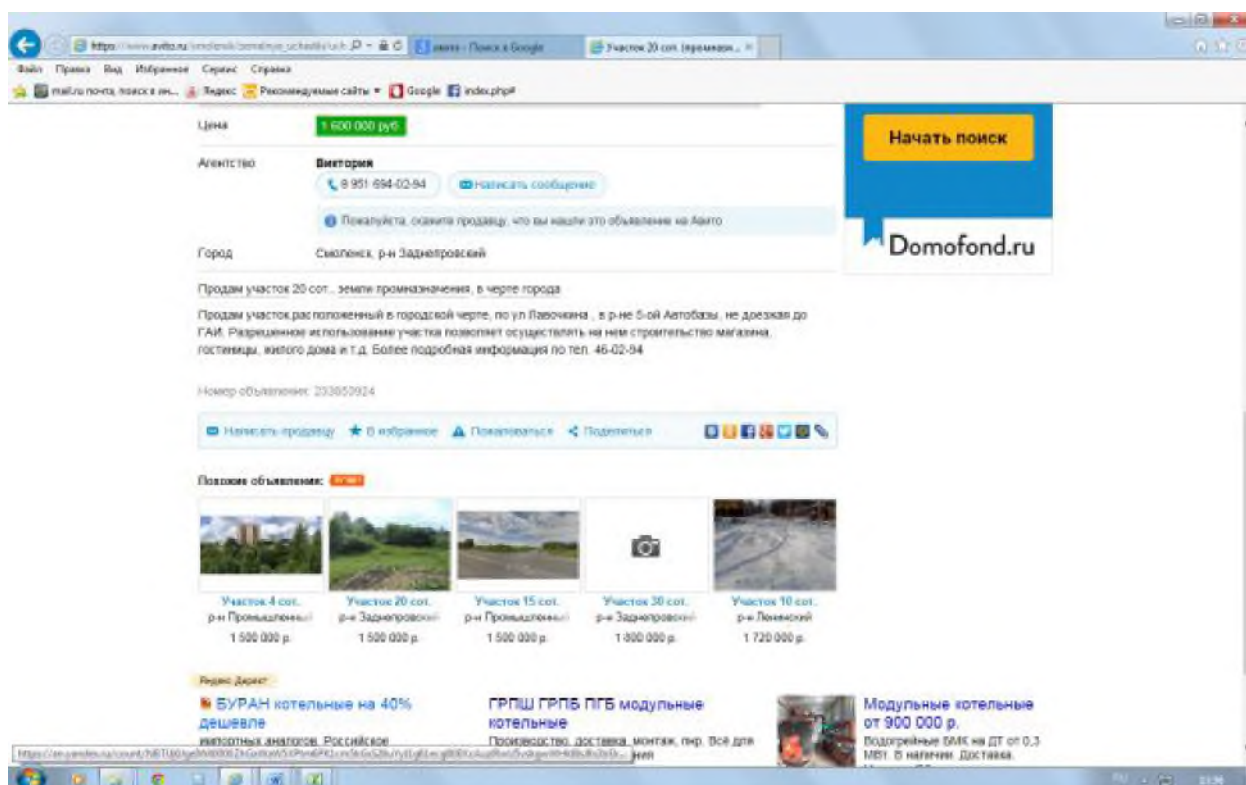




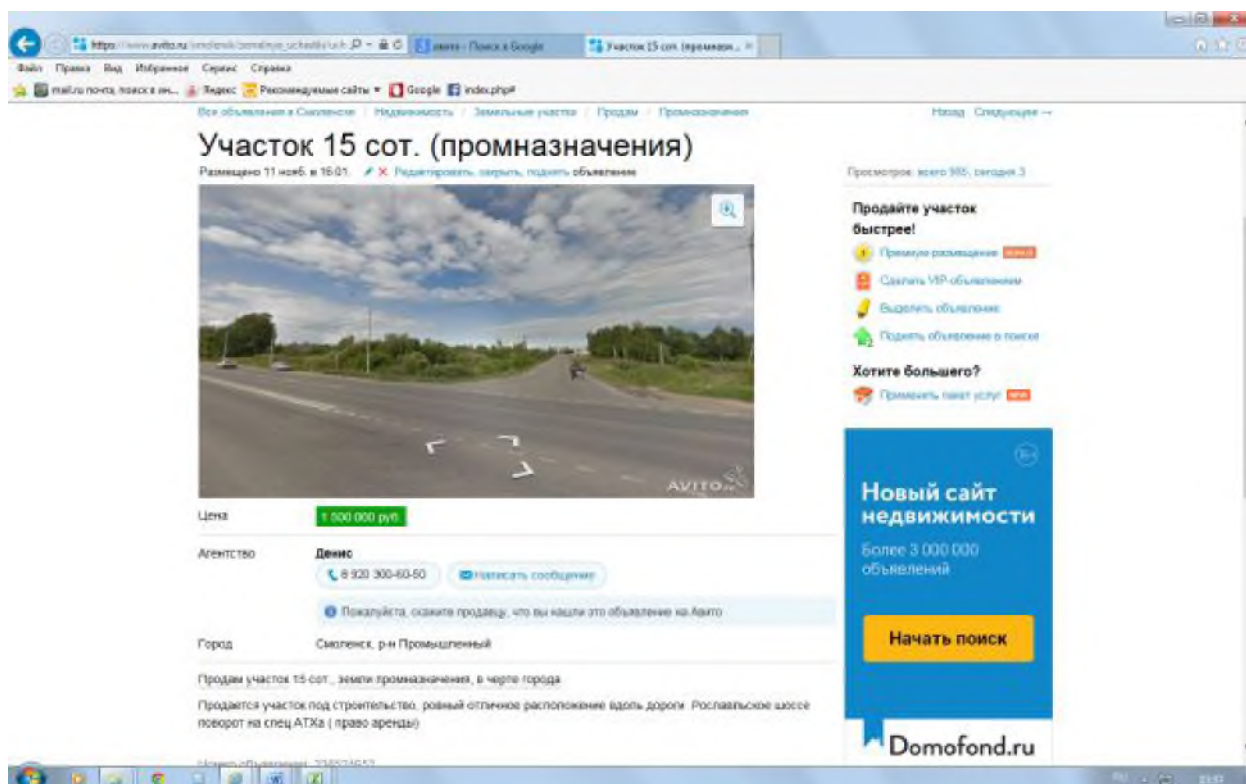
[https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_20\\_sot\\_promnaznacheniya\\_321828195](https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_321828195)



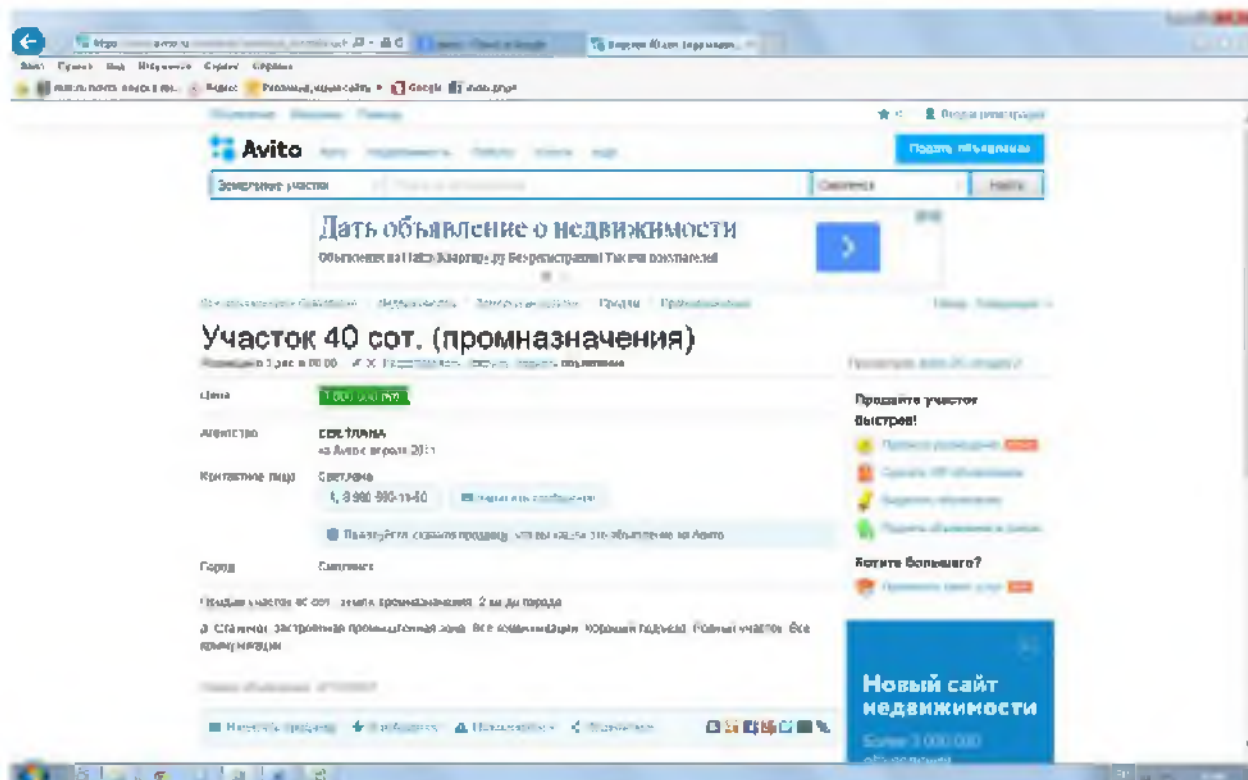




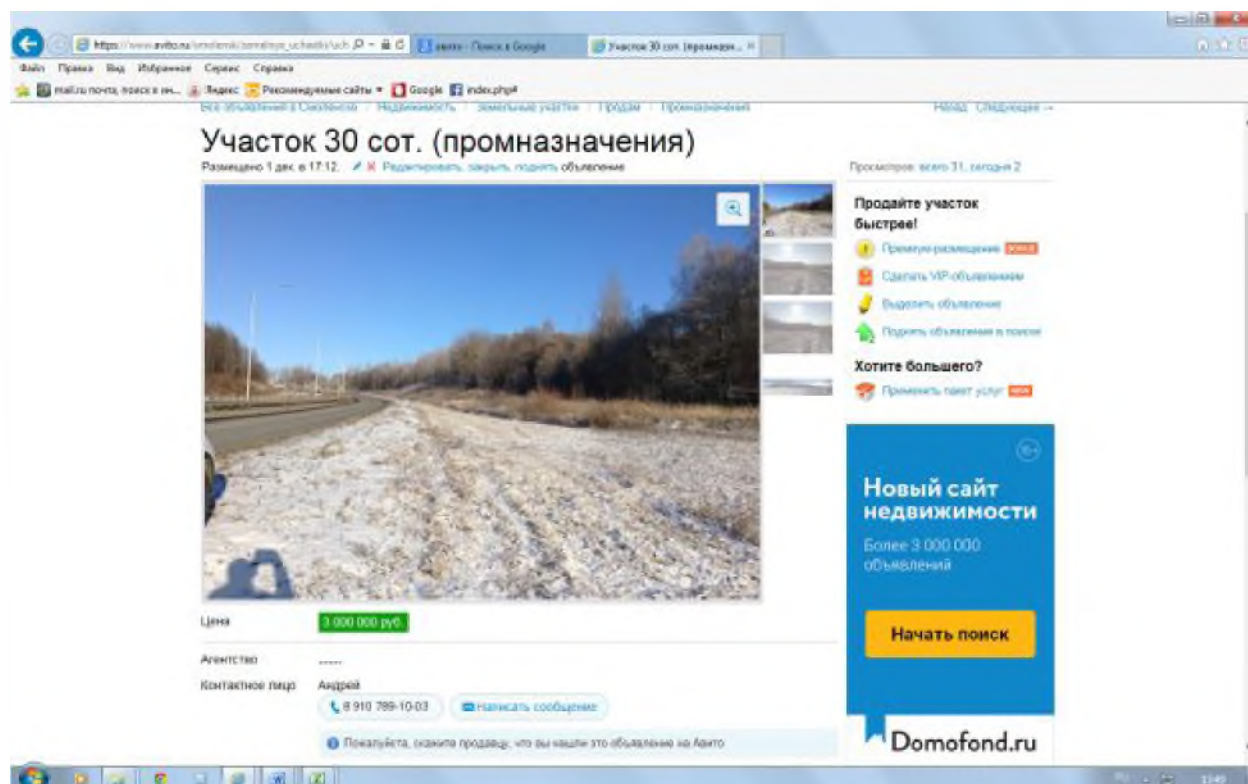
[https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_20\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_233852924](https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_233852924)

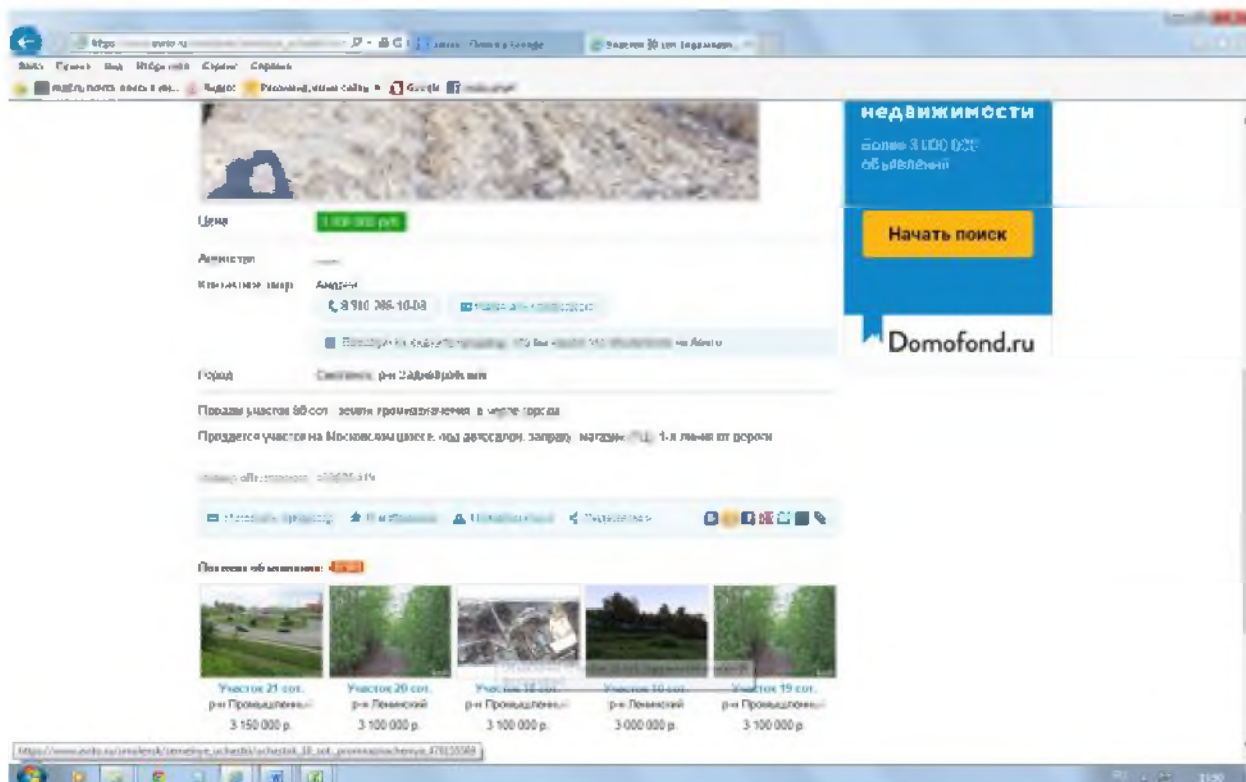


[https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_15\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_238524652](https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_238524652)

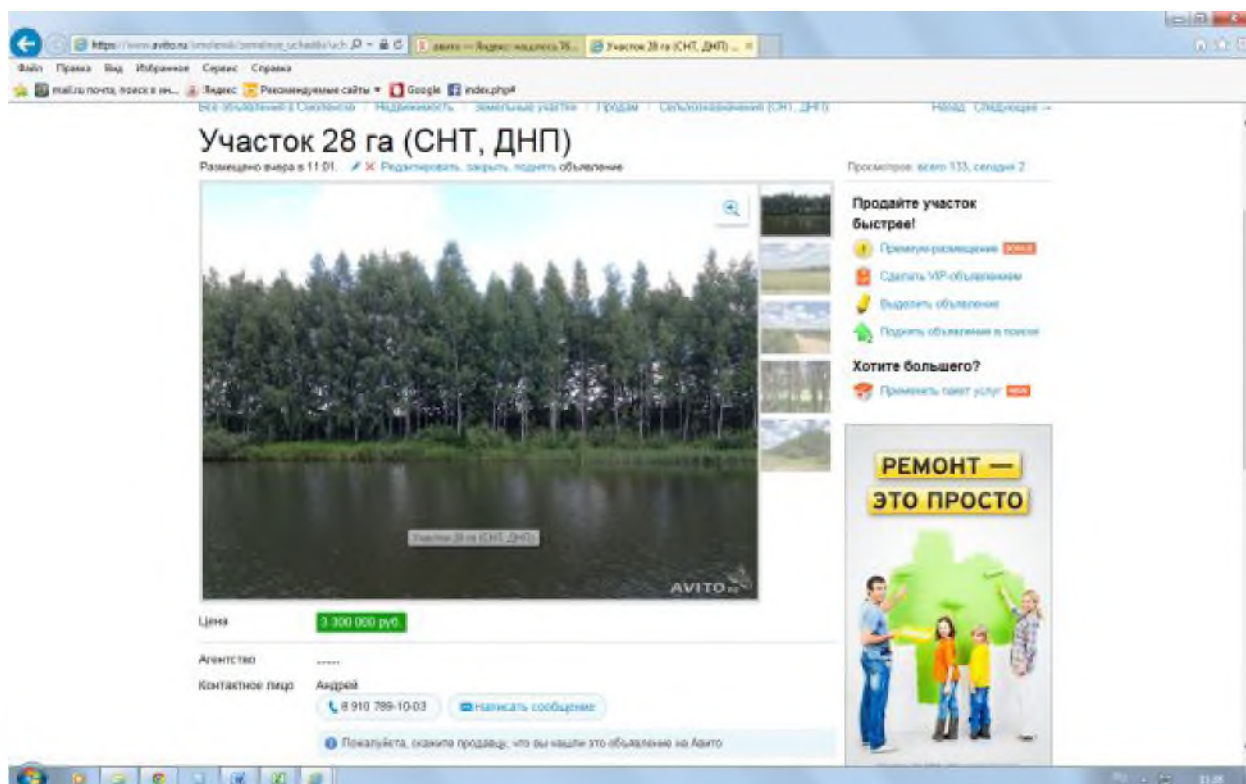


[https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_40\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_471525857](https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_471525857)





[https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_30\\_sot\\_promnaznacheniya\\_470638419](https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_470638419)





Цена: **3 300 000 руб.**

Агентство: **Андрей**

Контактное лицо: **Андрей**  
 8 910 789-10-03 [Написать сообщение](#)

Город: **Смоленск**

Продать участок 28 га, земли сельскохозяйственного (СНТ, ДНП), 40 км до города

Продается земельный участок в д.Манылово, с/х назначение, растениеводство, с озером, сосновый и березовый лес, отличное живописное место для строительства и проживания

Номер объявления: 366238353

[Написать продавцу](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#) [Поделись](#)

Плюские объявления:

Участок 5 га 5 км до города 3 500 000 р.	Участок 3 га 10 км до города 3 000 000 р.	Участок 15,2 га 6 км до города 3 500 000 р.	Участок 8 га 40 км до города 1 100 000 р.	Участок 1,62 га 12 км до города 3 000 000 р.

[Участки КП Александровы пруды](#) [Дизельная котельная под ключ](#) [Паровые котельные из Германии](#)

[https://www.avito.ru/smolsensk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_28\\_ga\\_snt\\_dnp\\_366238353](https://www.avito.ru/smolsensk/zemelnye_uchastki/uchastok_28_ga_snt_dnp_366238353)

Участок 100 га (СНТ, ДНП)

Размещено 9 дн. в 19:51 [Редактировать](#) [Закрыть](#) [Пожаловаться](#)

**Трасса М-1  
1-я линия  
АН "ПРОСПЕКТ"**

Цена: **10 000 000 руб.** [Связаться](#) [Купить в ипотеку](#)

Агентство: **АН "ПРОСПЕКТ"**

Контактное лицо: **Александр**  
 8 910 787-01-08 [Написать сообщение](#)

Город: **Смоленск**

Продать участок 100 га, земли сельскохозяйственного (СНТ, ДНП), 33 км до города

366238353, 366238353, 366238353, 366238353, 366238353

Просмотр: всего 13, сегодня 1

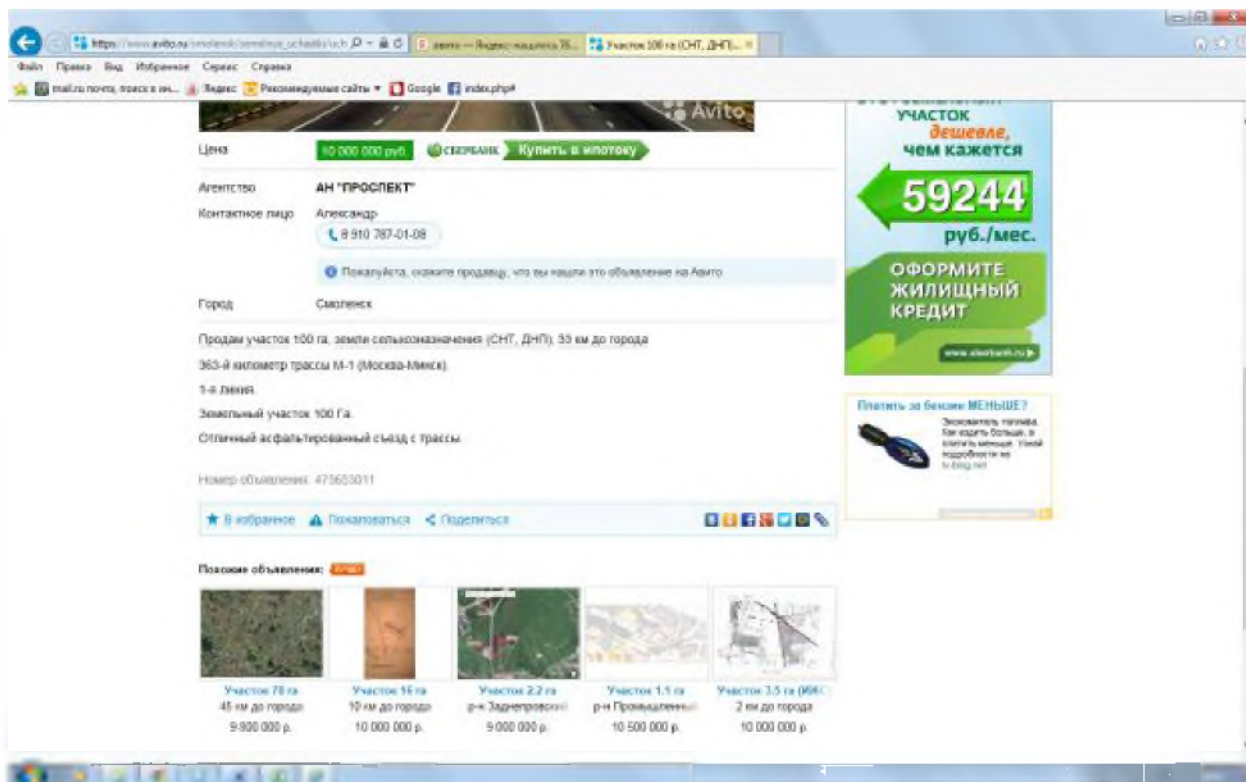
**Продайте участок быстрее!**

- [Принять размещение](#)
- [Создать МР-объявление](#)
- [Выделить объявление](#)
- [Поднять объявление в поиске](#)

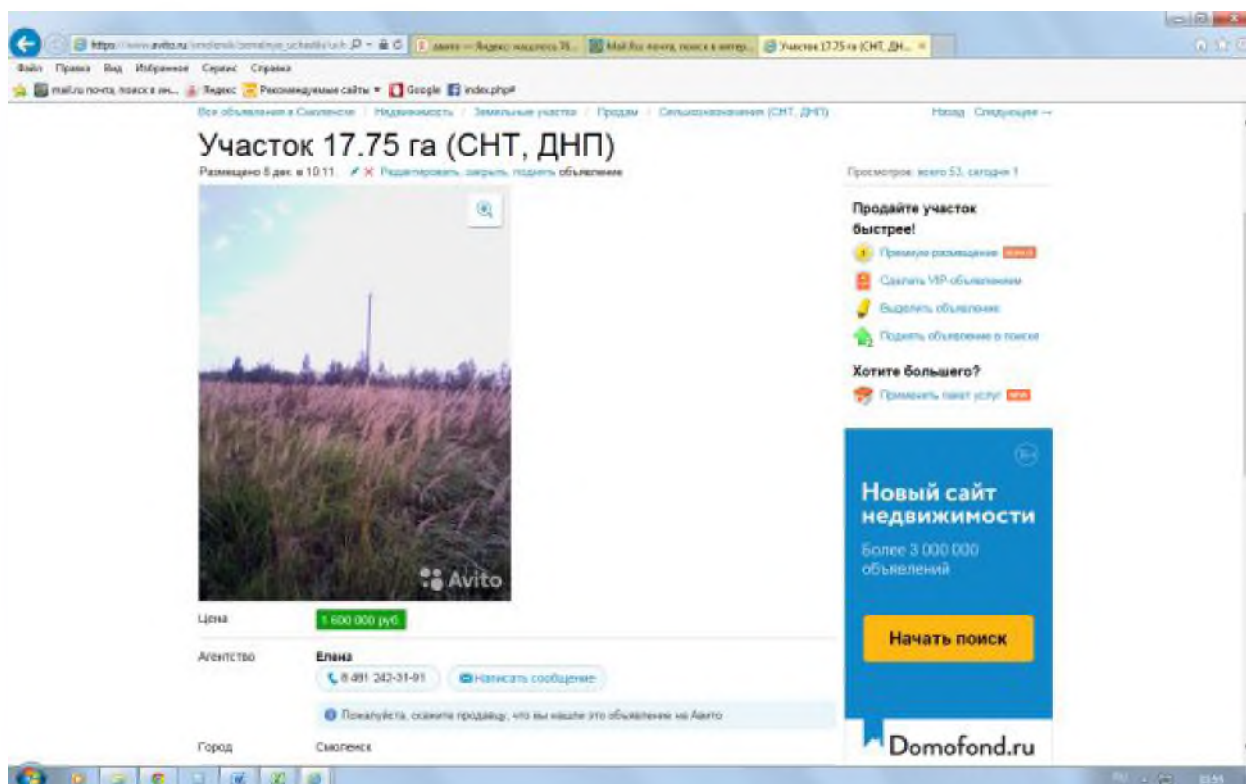
**Хотите большего?**

- [Принять пакет услуг](#)

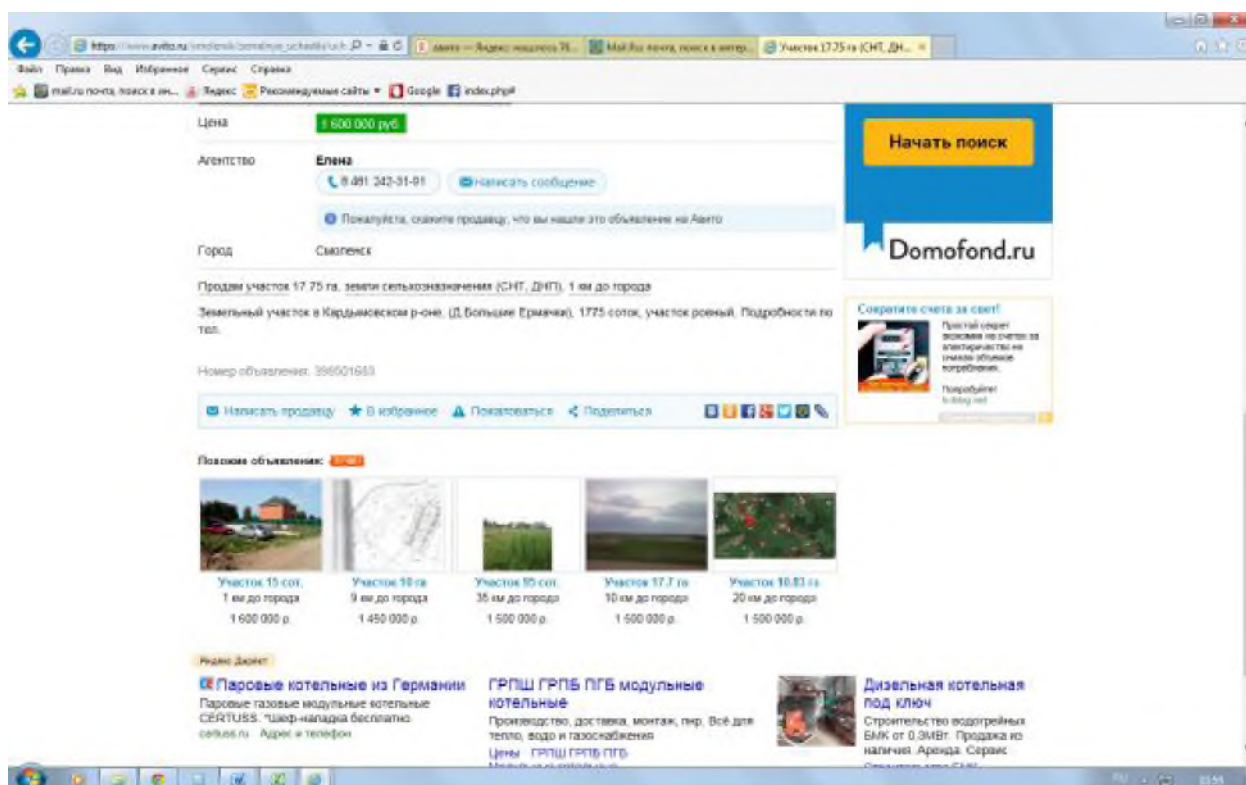
**СБЕРБАНК**  
 ЭТОТ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК **дешевле, чем кажется**  
**59244 руб./мес.**  
**ОФОРМИТЕ ЖИЛИЩНЫЙ КРЕДИТ**



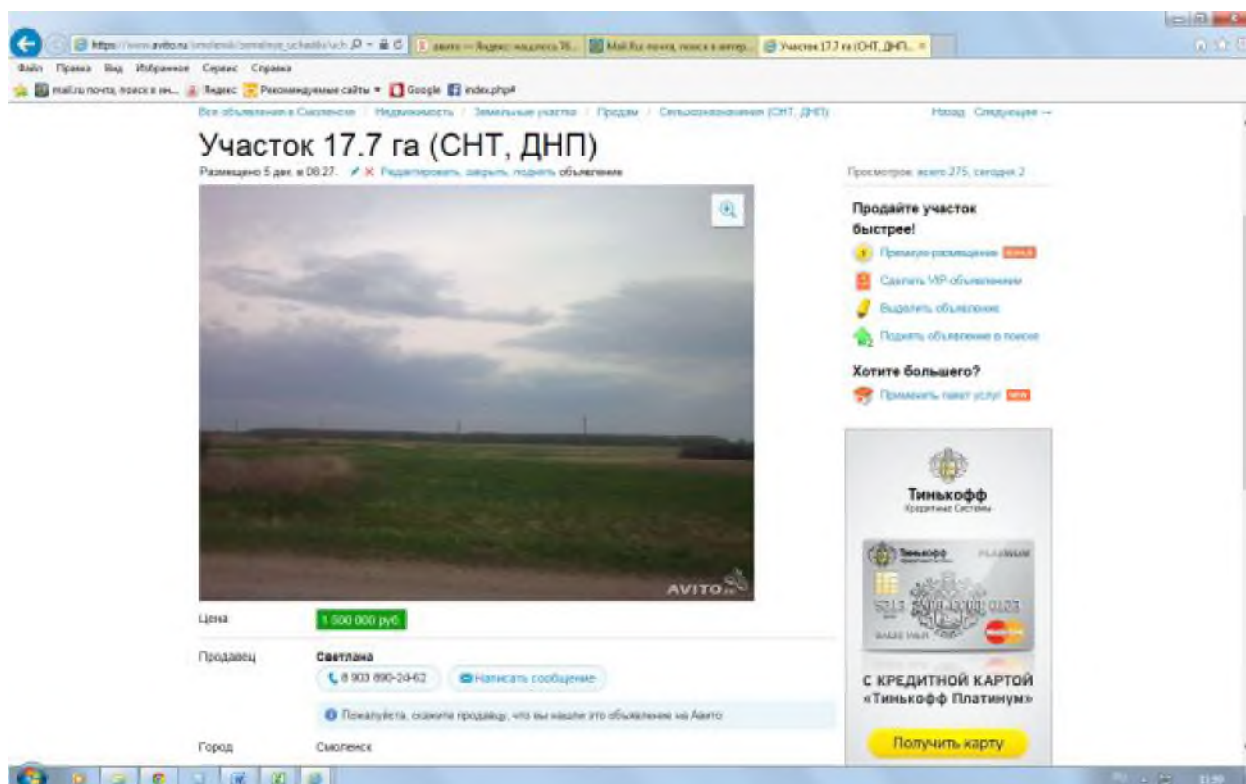
[https://www.avito.ru/smolsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_100\\_ga\\_snt\\_dnp\\_476704207](https://www.avito.ru/smolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_476704207)







[https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_17.75\\_ga\\_snt\\_dnp\\_398501683](https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_17.75_ga_snt_dnp_398501683)



https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_17.7\_ga\_snt\_dnp\_248373877

Цена: 1 600 000 руб.

Продавец: Светлана  
 ☎ 8 903 990-24-62 ✉ Написать сообщение

Город: Смоленск

Продан участок 17.7 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 10 км до города  
 Продан 3 пая с/х по 5.9га вместе или отдельно в Гагаринском районе Смоленской области (дом от д. Полтавова рядом с д. Амшарово). Рядом лес, озеро, асф. дорога (круглогодичный подъезд) ДНП, 10км от МКАД, 7км от Москва-Минск, там от станции Василево. Живописная местность. Документы готовы. Недорого Торг

Номер объявления: 248373877

✉ Написать продавцу ★ В избранное 🔔 Показать 🔗 Поделиться

Похожие объявления:

Участок 18 га	Участок 55 сот	Участок 19.95 га	Участок 16.83 га	Участок 15 сот
9 км до города	35 км до города	1 км до города	20 км до города	1 км до города
		1 600 000 р.	1 500 000 р.	1 600 000 р.

[https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_17.7\\_ga\\_snt\\_dnp\\_248373877](https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_17.7_ga_snt_dnp_248373877)

https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_100\_ga\_snt\_dnp\_248373877

Участок 100 га (СНТ, ДНП)  
 Размещено 3 дн. в 10:02 ✎ Редактировать, закрыть, удалить объявление

Продайте участок быстрее!

- Применить расширение
- Создать МР объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

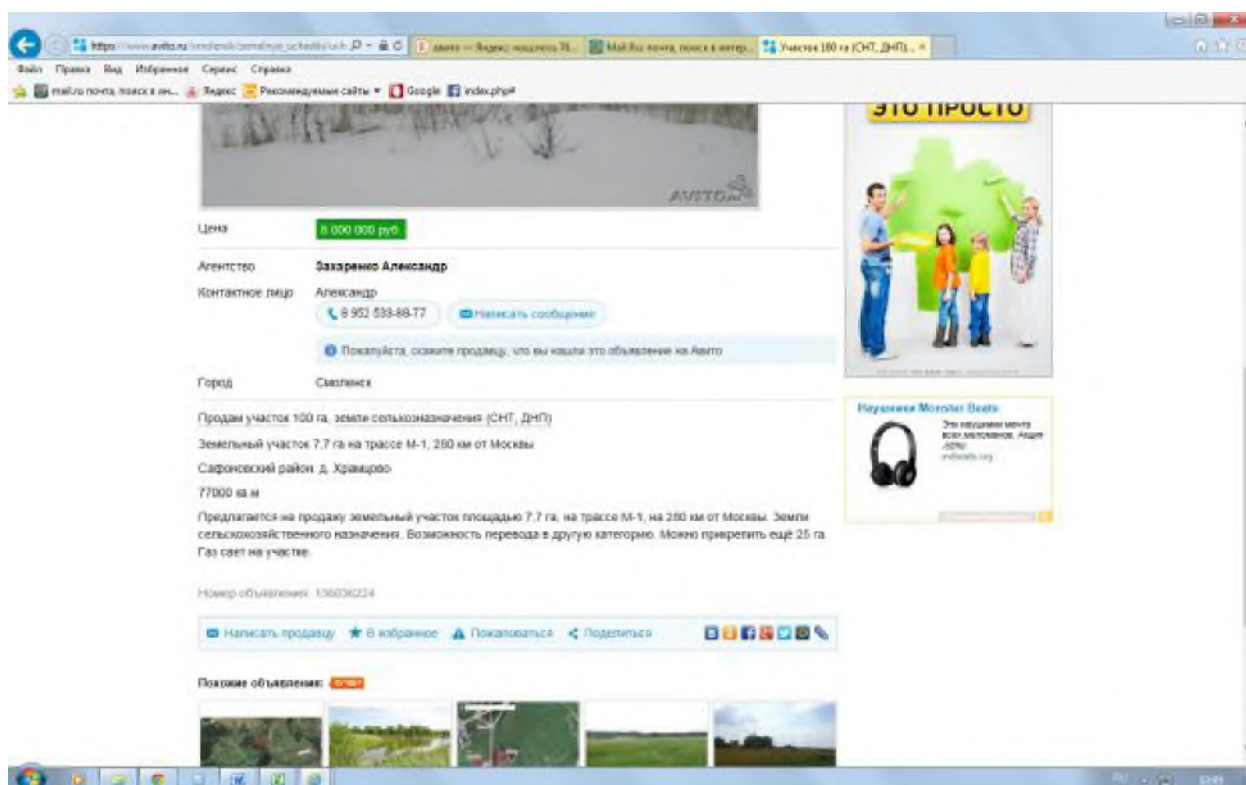
Хотите большего?  
 Применить пакет услуг

Цена: 8 000 000 руб.

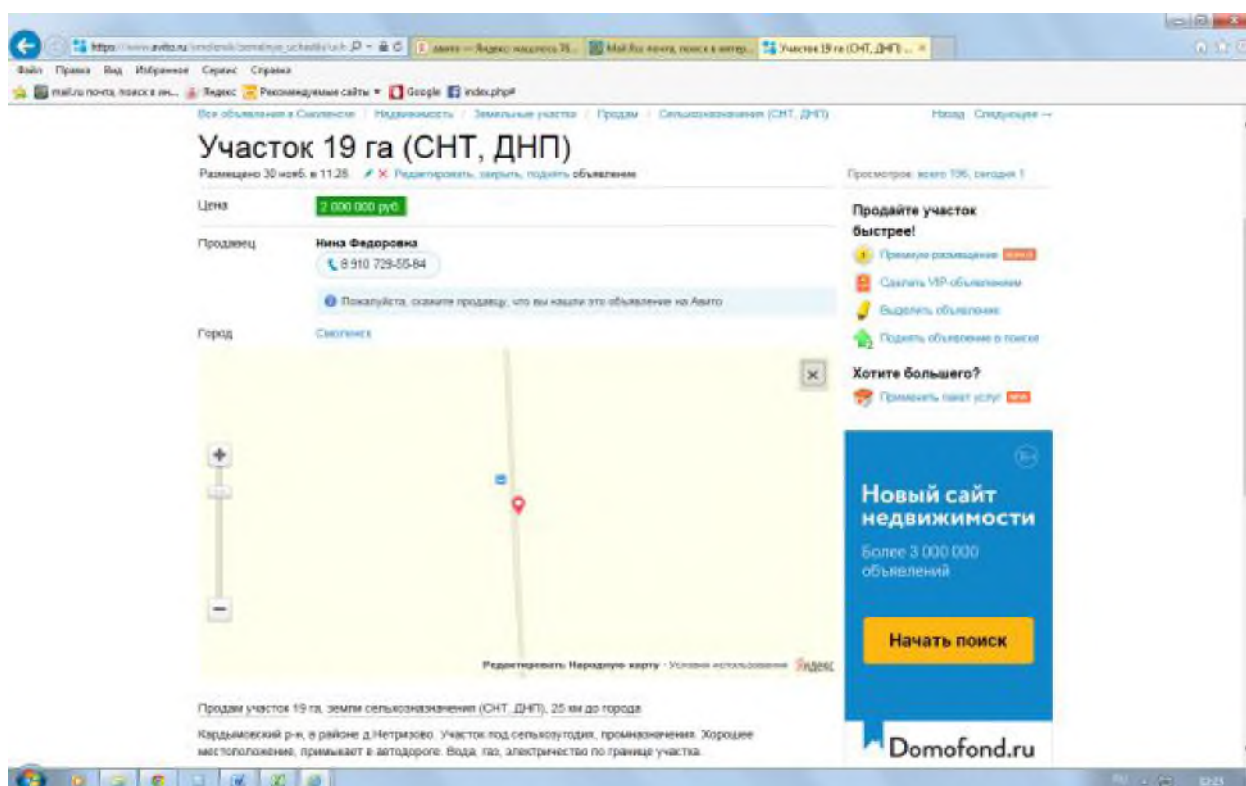
Агентство: Захаренко Александр  
 Контактное лицо: Александр  
 ☎ 8 902 533-88-77 ✉ Написать сообщение

Город: Смоленск

Продан участок 100 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 10 км до города



[https://www.avito.ru/smolsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_100\\_ga\\_snt\\_dnp\\_136036224](https://www.avito.ru/smolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_136036224)




[https://www.avito.ru/smolsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_19\\_ga\\_snt\\_dnp\\_297964266](https://www.avito.ru/smolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_snt_dnp_297964266)



Участок 3.9 га (СНТ, днп)

Размещено 26 нояб. в 12:48. [✕](#) [Редактировать, закрыть, удалить объявление](#)



Цена: **4 000 000 руб.**

Продавец: **Дмитрий**  
 8 951 707-91-09 [✉ Написать сообщение](#)

Город: Смоленск

Просмотров всего 1361, картинка 1

**Продайте участок быстрее!**

- Прекрасно размещено
- Скачать МР-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

Приманить посет. услуг

**Тинькофф**  
Кредитная система

С КРЕДИТНОЙ КАРТОЙ «Тинькофф Платинум»

[Получить карту](#)

Цена: **4 000 000 руб.**

Продавец: **Дмитрий**  
 8 951 707-91-09 [✉ Написать сообщение](#)

Город: Смоленск

Продам участок 3.9 га, земли с/х назначения (СНТ, ДНП), 22 км до города

Продам земельный участок 3.9 га, 400 метров от М-1.

На участке имеется электричество, деревянное здание 80м и без отделки асфальтированная дорога проходит вдоль участка. Подъезд круглый под. Рядом озеро. Цена договорная, торг.

звоните!

Номер объявления: 36710091

[✉ Написать продавцу](#) [★ В избранное](#) [⚠ Показать детали](#) [✂ Поделиться](#)

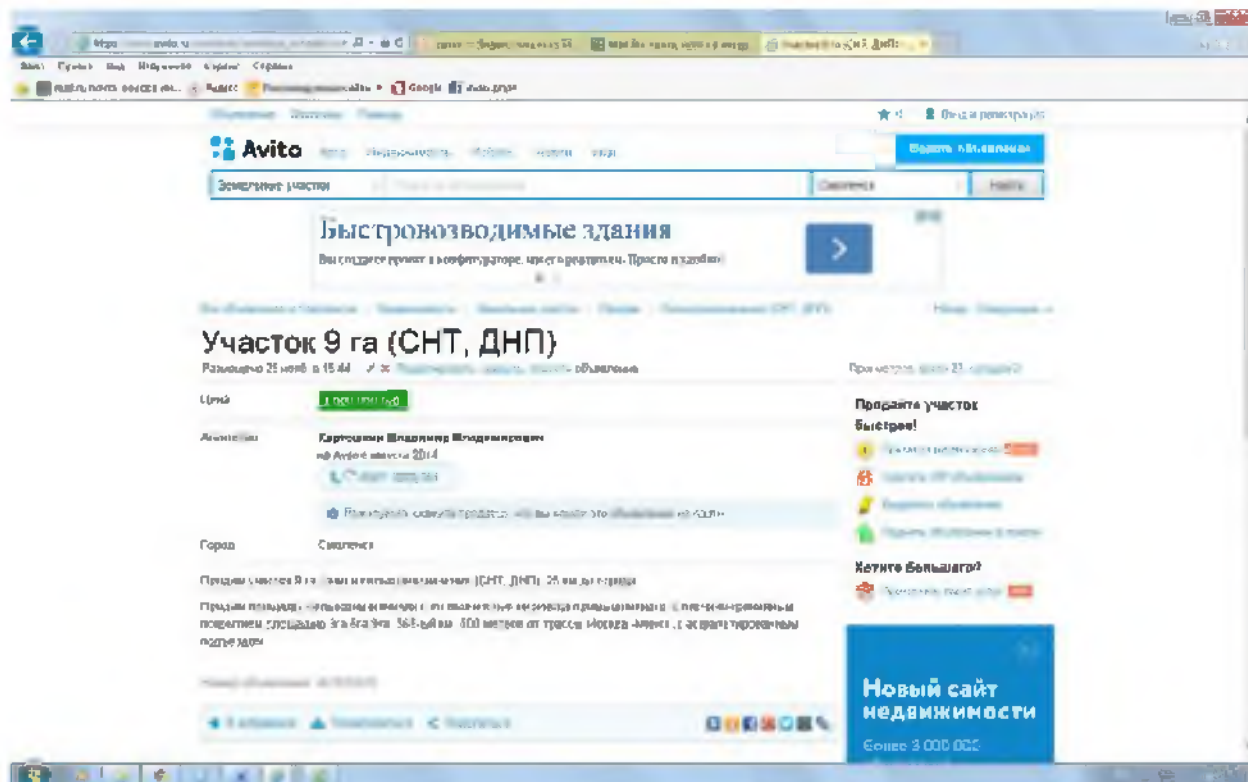
**Пожалуйста, оцените объявление:**

Участок 100 га 60 км до города 4 500 000 р.	Участок 1,2 га 8 км до города 4 000 000 р.	Участок 13,8 га 13 км до города 4 500 000 р.	Участок 13,8 га 13 км до города 4 000 000 р.	Участок 13,8 га 14 км до города 4 000 000 р.

**Рядом, Делит**

[Участки КП](#) [Дизельная котельная под ключ](#) [Участки у воды КФХ от 50 соток. Будь умней, покупай землю! Участки](#)

[https://www.avito.ru/smolsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_3.9\\_ga\\_snt\\_dnp\\_36710091](https://www.avito.ru/smolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.9_ga_snt_dnp_36710091)



[https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_9\\_ga\\_snt\\_dnp\\_467032970](https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_467032970)



***Приложение 6.***

*Копии документы оценщиков*



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Пелевин Андрей Витальевич

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 2402 № 647495, выдан 29.11.2002г.

ОВД Лухского района Ивановской области

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

« 06 » февраля 2008г., регистрационный № 003527

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 19 » мая 2014 года.

Президент

С.А. Табакова



0017634 \*



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** оценщик Пелевин Андрей Витальевич

**Адрес регистрации:** г. Иваново, ш. Кохомское, д. 15, кв. 147

**Объект страхования:** не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

**Страховой случай:** установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Страховая сумма:** 3 000 000,00 (Три миллиона рублей) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** не установлен.

**Франшиза:** не установлена.

**Страховая премия:** 2 425,00 (Две тысячи четыреста двадцать пять рублей 00 копеек).

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия настоящего Полиса:**

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут «30» января 2014 г. и действует по 24 часа 00 минут «29» января 2015 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса;
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

**Страховщик:** Директор Ивановского Филиала

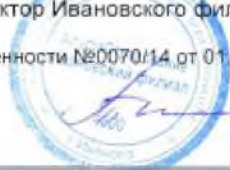
**Страхователь:** Пелевин А.В.

Ф.И.О. Титова М.В.

На основании Доверенности №0070/14 от 01.01.2014 г.

Место и дата выдачи полиса:

г. Иваново 27.01.2014 г.





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Получила Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 0007

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

19 сентября 2008 г.

№ 2110-08

Настоящим подтверждается, что

**Киеляков Алексей Сергеевич**

Паспорт: 24 04 №148442 выдан

г.В.Д.С.Т. (подпись)

Отдел внутренних дел Фрунзевского района города Иланова

29.03.2005

Международная академия оценки и консалтинга

лицом о профессиональной переподготовке ИПП №987220 16.07.2006

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1434 от « 19 сентября 2008 » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную  
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь  
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и  
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-  
ральным законодательством.

Исполнительный  
директор НП АРМО

Петровская Е.В.

Москва  
125017





Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** оценщик Кисляков Алексей Сергеевич

**Адрес регистрации:** г. Иваново, ул. Лебедева-Кумача, д. 14, кв. 43

**Объект страхования:** не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

**Страховой случай:** установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Страховая сумма:** 3 000 000,00 (Три миллиона рублей) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** не установлен.

**Франшиза:** не установлена.

**Страховая премия:** 2 565,00 (Две тысячи пятьсот шестьдесят пять рублей 00 копеек).

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия настоящего Полиса:**

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут «09» сентября 2014 г. и действует по 24 часа 00 минут «08» сентября 2015 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса;
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

**Страховщик:** И. о. директора Ивановского филиала  
Ф.И.О. Моисеев А.Н.

На основании Доверенности №7459/14 от 01.09.2014 г.

**Страхователь:** Кисляков А.С.

Место и дата выдачи полиса:  
г. Иваново 09.09.2014 г.





Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4691R/776/00031/4 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2005г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Общество с ограниченной ответственностью «Информационно-консультационная фирма «ВЕС»

**Юридический адрес:** г. Иваново, ул. Степанова, д.5, офис 409

**ИНН** 3702033637

**Объект страхования:** не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском 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.

**Страховой случай:** Страховым случаем является 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.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Страховая сумма:** 100 000 000 (Сто миллионов рублей) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** не установлен

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "29" сентября 2014 г. и действует по 24 часа 00 минут "28" сентября 2015 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя, в течение срока действия Договора страхования.

**Страховщик:** И.о. директора  
Ивановского филиала Моисеев А.Н.  
На основании Доверенности №7459/14 от 01.09.2014 г.

**Страхователь:** Директор

Пелевин А.В.

Место и дата выдачи полиса:  
г. Иваново 17.09.2014 г.

