



# ООО «Независимая Оценка»

ИНН 7816222882 ОГРН 1037835052287

194044, Санкт-Петербург,

ул. Комиссара Смирнова, 15, оф. 539

Тел/факс: 303-86-90, 335-11-59

ЭКЗЕМПЛЯР № 1

## ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ

**рыночной стоимости объектов  
недвижимости – встроенных нежилых  
помещений, расположенных по адресам:  
г. Тула, Кирова ул., дом 149а (5 помещений) и  
г. Тула, Кирова ул., дом 153а (4 помещения)**

**№ 197-17/н**

**Дата оценки:** 02.07.2018 г.  
**Дата составления  
отчета:** 04.07.2018 г.  
**Рекомендуемый срок  
использования отчета** до 04.01.2019 г.

**Вид стоимости:**  
рыночная

**Назначение:**  
для реализации имущества в рамках конкурсного  
производства

**Заказчик**  
ООО "ЮРИСК"  
ОГРН 1057746836872 от 04.05.2005 г.,  
ИНН 7716525668,  
119261, г. Москва, проспект Ленинский, 81

Санкт-Петербург





**ООО «Независимая Оценка»**  
**194044, Россия, Санкт-Петербург**  
**ул. Комиссара Смирнова 15, оф. 539**  
**Тел./факс: 303-86-90, 335-11-59**  
**E-mail: ccno@ccno.ru**  
**www.ccno.ru**  
**ОГРН 1037835052287**

**Конкурсному управляющему**  
**ООО "ЮРИСК"**  
**г-ну Панченко Д. В.**

Уважаемый Денис Валерьевич,

на основании Договора № 197-17/н от «14» июня 2017 года и дополнительному соглашению № 1 от «02» июля 2018 года к договору № 197-17/н от «14» июня 2017 года между Вами (Заказчиком) и ООО «Независимая Оценка» (Исполнителем) выполнена работа по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, в следующем составе:

| <b>№ п/п</b> | <b>Вид объекта недвижимости</b> | <b>Адрес</b>                            | <b>Кадастровый номер</b> | <b>Площадь, кв.м</b> |
|--------------|---------------------------------|---|--------------------------|----------------------|
| 1            | Нежилое помещение               | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. I    | 71:30:030111:10278       | 104,9                |
| 2            | Нежилое помещение               | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. II   | 71:30:030111:10277       | 154,9                |
| 3            | Нежилое помещение               | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, пом. IV  | 71:30:030111:7891        | 134,4                |
| 4            | Нежилое помещение               | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, пом. V   | 71:30:030111:7892        | 118,4                |
| 5            | Нежилое помещение               | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. VI   | 71:30:030111:10276       | 133,6                |
| 6            | Нежилое помещение               | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. I   | 71:30:030111:7549        | 101,5                |
| 7            | Нежилое помещение               | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. II  | 71:30:030111:7548        | 133,4                |
| 8            | Нежилое помещение               | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. III | 71:30:030111:7547        | 115,6                |
| 9            | Нежилое помещение               | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. IV  | 71:30:030111:7546        | 132,4                |

Оценка рыночной стоимости выполнена по состоянию на 02 июля 2018 г. Данные о результатах оценки приведены в настоящем Отчете.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», с изменениями и дополнениями.

Ни одна из частей настоящего Отчета не может трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

**Суммарная рыночная стоимость объектов недвижимости – встроенных нежилых помещений, расположенных по адресам:  
г. Тула, Кирова ул., дом 149а (5 помещений) и  
г. Тула, Кирова ул., дом 153а (4 помещения),  
определенная по состоянию на 02 июля 2018 года округленно составляет:  
40 417 000 (Сорок миллионов четыреста семнадцать тысяч) рублей**

В том числе по объектам:

| <b>№ п/п</b>  | <b>Наименование объекта</b>             | <b>Общая площадь, кв.м</b> | <b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.*</b> |
|---------------|---|----------------------------|---|
| 1             | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. I    | 104,9                      | 3 877 000                                       |
| 2             | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. II   | 154,9                      | 5 356 000                                       |
| 3             | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, пом. IV  | 134,4                      | 4 758 000                                       |
| 4             | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, пом. V   | 118,4                      | 4 284 000                                       |
| 5             | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. VI   | 133,6                      | 4 738 000                                       |
| 6             | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. I   | 101,5                      | 3 772 000                                       |
| 7             | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. II  | 133,4                      | 4 731 000                                       |
| 8             | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. III | 115,6                      | 4 202 000                                       |
| 9             | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. IV  | 132,4                      | 4 699 000                                       |
| <b>Итого:</b> |   |                            | <b>40 417 000</b>                               |

\*Согласно ст. 146 п. 2 пп.15 Налогового кодекса (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения.

Напоминаем, что в соответствии с ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по данному отчету, пожалуйста, обращайтесь за пояснениями по т. +7 812 303-86-90.

**С уважением,  
генеральный директор  
ООО «Независимая Оценка»**

**С.Э. Селезнёв**

## СОДЕРЖАНИЕ

|   |            |
|---|------------|
| <b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>   | <b>7</b>   |
| <b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>   | <b>9</b>   |
| <b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>   | <b>10</b>  |
| 3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ (ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ).....   | 10         |
| 3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА.....  | 10         |
| 3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, С КОТОРОЙ У ОЦЕНЩИКА ЗАКЛЮЧЕН ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....   | 11         |
| 3.4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ<br>ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....   | 11         |
| <b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ<br/>ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>   | <b>12</b>  |
| <b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>  | <b>14</b>  |
| <b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>  | <b>16</b>  |
| 6.1. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....  | 16         |
| 6.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....  | 27         |
| 6.3. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....  | 31         |
| <b>7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>   | <b>32</b>  |
| 7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В<br>СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ..... | 36         |
| 7.2. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....   | 36         |
| <b>8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>   | <b>46</b>  |
| 8.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....   | 46         |
| 8.2. АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УСЛОВНО СВОБОДНОГО УЧАСТКА .....  | 46         |
| 8.3. АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКА С ЗАСТРОЙКОЙ.....   | 47         |
| <b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ<br/>ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>48</b>  |
| 9.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....   | 49         |
| 9.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....   | 51         |
| <b>10. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....</b>   | <b>53</b>  |
| 10.1. ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....   | 53         |
| 10.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....   | 54         |
| 10.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....   | 69         |
| <b>11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>82</b>  |
| <b>12. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ<br/>ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ.....</b>   | <b>86</b>  |
| <b>13. ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>  | <b>87</b>  |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С<br/>КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....</b>  | <b>87</b>  |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ССЫЛКИ НА ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В<br/>ОТЧЕТЕ .....</b>  | <b>89</b>  |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ.....</b>  | <b>99</b>  |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ.....</b>   | <b>144</b> |



## 1. Основные факты и выводы

|   |  |                                 |   |                          |                      |
|---|--|---------------------------------|---|--------------------------|----------------------|
| <b>Основание для проведения оценки</b>  | Договор № 197-17/н от «14» июня 2017 года и дополнительное соглашение № 1 от «02» июля 2018 года к договору № 197-17/н от «14» июня 2017 года  |                                 |   |                          |                      |
| <b>Порядковый номер Отчета</b>  | № 197-17/н   |                                 |   |                          |                      |
| <b>Дата оценки</b>  | 02 июля 2018 года  |                                 |   |                          |                      |
| <b>Дата осмотра объекта оценки</b>  | 14 июня 2017 года  |                                 |   |                          |                      |
| <b>Дата составления отчета</b>  | 04 июля 2018 года  |                                 |   |                          |                      |
| <b>Цель и назначение оценки</b>   | Определение рыночной стоимости   |                                 |   |                          |                      |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>  | Оценка производится для реализации имущества в рамках конкурсного производства   |                                 |   |                          |                      |
| <b>Вид стоимости</b>  | Рыночная стоимость   |                                 |   |                          |                      |
| <b>Объект оценки</b>  | Встроенные нежилые помещения   |                                 |   |                          |                      |
| <b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>                               | <b>№ п/п</b>   | <b>Вид объекта недвижимости</b> | <b>Адрес</b>                            | <b>Кадастровый номер</b> | <b>Площадь, кв.м</b> |
|   | 1  | Нежилое помещение               | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. I    | 71:30:030111:10278       | 104,9                |
|   | 2  | Нежилое помещение               | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. II   | 71:30:030111:10277       | 154,9                |
|   | 3  | Нежилое помещение               | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, пом. IV  | 71:30:030111:7891        | 134,4                |
|   | 4  | Нежилое помещение               | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, пом. V   | 71:30:030111:7892        | 118,4                |
|   | 5  | Нежилое помещение               | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. VI   | 71:30:030111:10276       | 133,6                |
|   | 6  | Нежилое помещение               | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. I   | 71:30:030111:7549        | 101,5                |
|   | 7  | Нежилое помещение               | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. II  | 71:30:030111:7548        | 133,4                |
|   | 8  | Нежилое помещение               | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. III | 71:30:030111:7547        | 115,6                |
|   | 9  | Нежилое помещение               | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. IV  | 71:30:030111:7546        | 132,4                |
| <b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b> | <p><u>Имущественные права на Объект оценки</u> - право собственности.</p> <p><u>Субъект права</u>: Общество с ограниченной ответственностью "Южно-российская инвестиционно-строительная компания"</p> <p><u>Оцениваемые права</u> - право собственности.</p> <p><u>Существующие ограничения (обременения) права</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ипотека;</li> <li>– запрет регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества (Постановление Управления Федеральной службы судебных приставов по Москве Гагаринский отдел судебных приставов о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 06.05.2015 от 17.06.2015 № вх. № 15797).</li> </ul> <p>Согласно Заданию на оценку при проведении оценки обременения прав на имущество не учитывались.</p> |                                 |   |                          |                      |
| <b>Сведения о собственнике объекта оценки</b>   | <p>Общество с ограниченной ответственностью "Южно-российская инвестиционно-строительная компания"</p> <p>ИНН 7716525668, КПП 773601001,</p> <p>ОГРН 1057746836872, дата регистрации 4 мая 2005 г.</p> <p>Юридический адрес: 119261, город Москва, Ленинский проспект, д. 81</p>  |                                 |   |                          |                      |

|   |  |   |                                   |   |                            |  |
|---|--|---|-----------------------------------|---|----------------------------|--|
| <b>Балансовая стоимость</b>   | Данные не предоставлены (см. разд. 4. «Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки»)   |   |                                   |   |                            |  |
| <b>Наиболее эффективное использование</b>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• условно незастроенного земельного участка</li> </ul> Не проводился (см. главу 8 настоящего Отчета об оценке) <ul style="list-style-type: none"> <li>• объекта капитального строительства</li> </ul> В соответствии с заданием на оценку рыночная стоимость объектов капитального строительства (в данном случае встроенных помещений) оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемых объектов (в текущем состоянии). Текущее состояние оцениваемого имущества и его перспективное использование <i>в качестве офисной недвижимости</i> , соответствует его наиболее эффективному использованию   |   |                                   |   |                            |  |
| <b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b> | № п/п  | Адрес объекта                           | <b>Стоимость по подходу, руб.</b> |   |                            | <b>Согласованная величина рыночной стоимости, руб.</b> |
|   |  |   | Затратный                         | Сравнительный (вес подхода 50%)         | Доходный (вес подхода 50%) |  |
|   | 1  | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. I    | не применялся                     | 4 255 269                               | 3 497 832                  | 3 876 550  |
|   | 2  | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. II   | не применялся                     | 5 857 698                               | 4 853 593                  | 5 355 646  |
|   | 3  | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, пом. IV  | не применялся                     | 5 214 048                               | 4 301 332                  | 4 757 690  |
|   | 4  | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, пом. V   | не применялся                     | 4 699 296                               | 3 868 625                  | 4 283 961  |
|   | 5  | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. VI   | не применялся                     | 5 188 623                               | 4 286 922                  | 4 737 773  |
|   | 6  | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. I   | не применялся                     | 4 141 809                               | 3 401 468                  | 3 771 639  |
|   | 7  | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. II  | не применялся                     | 5 182 190                               | 4 280 505                  | 4 731 347  |
|   | 8  | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. III | не применялся                     | 4 608 047                               | 3 796 507                  | 4 202 277  |
| 9   | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. IV   | не применялся                           | 5 150 360                         | 4 248 417                               | 4 699 389                  |  |
| <b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (округлено)</b>          | № п/п  | Наименование объекта                    | Общая площадь, кв.м               | Рыночная стоимость объекта оценки, руб. |                            |  |
|   | 1  | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. I    | 104,9                             | 3 877 000                               |                            |  |
|   | 2  | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. II   | 154,9                             | 5 356 000                               |                            |  |
|   | 3  | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, пом. IV  | 134,4                             | 4 758 000                               |                            |  |
|   | 4  | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, пом. V   | 118,4                             | 4 284 000                               |                            |  |
|   | 5  | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. VI   | 133,6                             | 4 738 000                               |                            |  |
|   | 6  | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. I   | 101,5                             | 3 772 000                               |                            |  |
|   | 7  | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. II  | 133,4                             | 4 731 000                               |                            |  |
|   | 8  | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. III | 115,6                             | 4 202 000                               |                            |  |
|   | 9  | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. IV  | 132,4                             | 4 699 000                               |                            |  |
| <b>Итого:</b>   |  |   | <b>40 417 000</b>                 |   |                            |  |
| <b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>           | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оценка проводится в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, действительны на дату проведения оценки.</li> <li>2. Согласно Заданию на оценку рыночная стоимость объектов капитального строительства оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемых объектов (в текущем состоянии).</li> <li>3. Согласно Заданию на оценку результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.</li> <li>4. Согласно Заданию на оценку при проведении оценки обременения прав на имущество не учитывались.</li> </ol> |   |                                   |   |                            |  |



|   |  |
|---|--|
| <b>Наличие/отсутствие препятствий к проведению оценки</b>             | Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют   |
| <b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ни Заказчик, ни третьи лица не могут использовать Отчет (или любую его часть, включая итоговый результат) иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки и Заданием на оценку.</li> <li>2. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна рассматриваться совместно с допущениями, изложенными в разделе 4 настоящего Отчета. При других специальных допущениях, величина итоговой стоимости может быть иной.</li> <li>3. Рыночная стоимость, определенная в настоящем Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (статья 12 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)</li> </ol> |

## **2. Задание на оценку**

Копия Задания на оценку (Приложение №2 к Договору № 197-17/н от 14 июня 2017 г.) приведена в Приложении №4 к настоящему отчету.

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

#### 3.1. Сведения о заказчике (юридическом лице)

Таблица № 1. Сведения о заказчике

|   |  |
|---|--|
| <b>Организационно-правовая форма, полное наименование</b> | Общество с ограниченной ответственностью "Южно-российская инвестиционно-строительная компания" (ООО "ЮРИСК") |
| <b>Адрес местонахождения</b>                              | 119261, г. Москва, Ленинский пр-т, д. 81   |
| <b>ОГРН</b>   | 1057746836872  |
| <b>дата присвоения ОГРН</b>                               | 04.05.2005   |

#### 3.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

Таблица № 2. Сведения об Оценщике работающем на основании трудового договора

|  |   |
|--|---|
| <b>Фамилия Имя Отчество оценщика</b>   | Ермацан Ольга Витальевна  |
| <b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)</b>  | Член Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», включена в реестр оценщиков 24 января 2013 года за регистрационным номером 0508.   |
| <b>место нахождения СРО</b>  | 190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101  |
| <b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b> | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 371051, выданный Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета 18 июля 2002 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 003153-1, выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», 07.02.2018 г. № 46. |
| <b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>   | Профессиональная Ответственность оценщика застрахована ОСАО «РЕСО Гарантия». Полис №922/943496486. Срок действия с 10.07.2015 г. по 09.07.2018 г. Страховая сумма: 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.  |
| <b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>  | с 2000 года   |
| <b>Степень участия</b>   | Весь объем работ  |
| <b>Номер контактного телефона</b>  | 8 (812) 303-86-90   |
| <b>Почтовый адрес</b>  | 194044, Санкт-Петербург, ул. Комиссара Смирнова, д. 15, оф. 539   |
| <b>Адрес электронной почты</b>   | ссно@ссно.ru  |
| <b>Сведения о независимости Оценщика</b>   | Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.<br>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица (Заказчика), а также лицом, имеющим   |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |
|--|--|

### 3.3. Сведения об организации, с которой у оценщика заключен трудовой договор

Таблица № 3. Сведения об организации, с которой у оценщика заключен трудовой договор

|  |  |
|--|--|
| <b>Организационно-правовая форма, наименование</b>   | Общество с ограниченной ответственностью «Независимая Оценка»  |
| <b>ОГРН</b>  | 1037835052287  |
| <b>Дата присвоения ОГРН</b>  | 14.04.2003 г.  |
| <b>Место нахождения</b>  | 194044, Санкт-Петербург, ул. Комиссара Смирнова, д. 15, оф. 539  |
| <b>Сведения о страховании</b>  | Полис № 922/1008534472 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки, от 23.12.2015 г. в ОСАО «РЕСО-Гарантия». Сумма по договору 100 000 000 рублей, срок действия с 01.01.2016г по 31.12.2018 г.   |
| <b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b> | Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Независимая Оценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».<br>ООО «Независимая Оценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.<br>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |

### 3.4. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Таблица № 4. Информация о привлекаемых к проведению оценки специалистов

|   |  |
|---|--|
| <b>Фамилия, имя, отчество специалиста</b>   | Иные специалисты, кроме указанных в разделе 3 настоящего отчета, не привлекались |
| <b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний</b> |  |
| <b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>   |  |
| <b>Степень участия в проведении оценки объекта оценки</b>                               |  |

#### **4. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки**

Согласно п. 4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Согласно п. 9 ФСО № 1, допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.
2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
4. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем.
5. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
7. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

##### **Особые допущения**

1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица (Заказчика), а также лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
2. Согласно Заданию на оценку рыночная стоимость объектов капитального строительства оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемых объектов (в текущем состоянии).
3. В п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» указано: «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете итогового результата оценки, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Согласно Заданию на оценку результат оценки представлены без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

4. В соответствии с ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
5. Данные о балансовой стоимости Объектов оценки предоставлены. Оценщик исходил из допущения о возможности составления Отчета без этих данных, так как они не оказывают влияния на величину рыночной стоимости Объектов оценки.
6. Согласно данным Заказчика, доли земельных участков, относящиеся к оцениваемым нежилым помещениям, не выделены, и документы на них не оформлены. Таким образом, в расчетах доли земельных участков, относящиеся к нежилым помещениям, не учитываются.
7. Согласно Заданию на оценку при проведении оценки обременения прав на имущество не учитывались.
8. Оценка производится на основании предоставленных Заказчиком данных. Техническая экспертиза состояния оцениваемого имущества, Оценщиком не проводилась. Поиск (в т. ч. запрос в сторонних организациях) других документов по Объекту оценки в обязанности Оценщика не входит. На оцениваемое имущество не предоставлена техническая документация, характеристики объектов приняты согласно данным, предоставленным Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за данные, предоставленные Заказчиком. Все выводы о его состоянии сделаны на основании сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет.
9. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. До необходимого количества знаков после запятой округление отображаемого в ячейке значения произведено визуально (без округления самого числа), т.е. разрядность участвующих в расчете величин может не совпадать с отображенными в таблицах по тексту Отчета. Такое округление не влияет на результаты расчетов и значительно упрощает восприятие отображаемых значений в бумажном варианте и на экране компьютера. Все расчетные таблицы хранятся в архиве Оценщика.
10. Осмотр объекта оценки проведен на дату предшествующую дате оценке – 14.06.2017 г. В приложении 2 представлены фотографии оцениваемого объекта, наглядно демонстрирующие его состояние на дату фотографирования. Со стороны Исполнителя присутствовал представитель ООО «Независимая Оценка» со стороны Заказчика представитель ООО "ЮРИСК". Определение рыночной стоимости объекта оценки произведено исходя из того, что техническое состояние объекта оценки принципиально не изменилось с даты осмотра до даты оценки.

## 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Стандарты оценочной деятельности определяют требования к порядку проведения оценки (определению стоимости движимого и недвижимого имущества) и осуществления оценочной деятельности.

Основы отечественной стандартизации оценки заложены в Федеральном законе об оценочной деятельности. В этом законе сформулированы основные положения, необходимые для разработки и применения системы стандартов.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на Федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемых организаций оценщиков (СРО).

В настоящей работе при проведении оценки используются стандарты:

Федеральные стандарты оценки (ФСО):

Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» УТВЕРЖДЕН приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;

Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» УТВЕРЖДЕН приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;

Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» УТВЕРЖДЕН приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299;

Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки». В основу документа легли утвержденные МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ федеральные стандарты оценки (ФСО) и Международные стандарты оценки (МСО). Утверждено Решением Совета НП СОО «Сообщество профессионалов оценки», Протокол № 2 от 03 марта 2008 года. Изменения внесены решением Совета НП «СПО», Протокол № 4 от 23 июля 2009 года, Протокол № 19 от 05 октября 2010 года. Дополнения внесены решением Совета НП СРОО «СПО», Протокол № 12 от 07 июля 2011 года, Протокол № 3 от 28 января 2014 года. Изменения внесены решением Совета НП СРОО «СПО», Протокол № 22 от 28 августа 2014 года, Протокол № 32 от 04 декабря 2014 года, Протокол № 26 от 30 сентября 2015 года, Протокол № 9 от 21 марта 2018 года.

Понятия рыночной стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

В соответствии с ст. 3 Федерального закона от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

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

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

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

Следует отметить, что в соответствии со ст. 5 ФСО № 1 при определении стоимости Объектов оценки определяется *наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»*. Совершение сделки с Объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Вид оцениваемой стоимости полностью соответствует понятию «рыночной стоимости Объектов оценки», установленному ст. 3 Федерального закона Российской Федерации от 29.07.98 №135-ФЗ.

При этом в соответствии со статьей 5 Федерального закона Российской Федерации от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к Объектом оценки может относиться *как право собственности, так и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества*.

В соответствии со ст. 209 Гражданского Кодекса Российской Федерации *собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом*. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и 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

## 6. Описание объекта оценки

### 6.1. Качественные и количественные характеристики объекта оценки

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

Выписки из Единого Государственного Реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.04.2017 – на все оцениваемые объекты.

Ввиду отсутствия технической документации характеристики объекта оценки приняты на основании данных, предоставленных Заказчиком оценки, а также результатов визуального осмотра.

Техническая экспертиза состояния оцениваемого имущества, Оценщиком не проводилась. Поиск (в т. ч. запрос в сторонних организациях) других документов по Объекту оценки в обязанности Оценщика не входит. На оцениваемое имущество не предоставлена техническая документация, характеристики объектов приняты согласно данным, предоставленным Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за данные, предоставленные Заказчиком. Все выводы о его состоянии сделаны на основании сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет.

Оценка проводится из допущения оценщика, что финансовая, правоподтверждающая, техническая и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. разд. 6 «Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки»).

#### 6.1.2. Состав объекта оценки

Объектом оценки являются объекты капитального строительства - встроенные нежилые помещения.

**Таблица № 5. Состав объекта оценки**

| № п/п | Вид объекта недвижимости | Адрес                                   | Кадастровый номер  | Площадь, кв.м |
|-------|--------------------------|---|--------------------|---------------|
| 1     | Нежилое помещение        | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. I    | 71:30:030111:10278 | 104,9         |
| 2     | Нежилое помещение        | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. II   | 71:30:030111:10277 | 154,9         |
| 3     | Нежилое помещение        | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, пом. IV  | 71:30:030111:7891  | 134,4         |
| 4     | Нежилое помещение        | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, пом. V   | 71:30:030111:7892  | 118,4         |
| 5     | Нежилое помещение        | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. VI   | 71:30:030111:10276 | 133,6         |
| 6     | Нежилое помещение        | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. I   | 71:30:030111:7549  | 101,5         |
| 7     | Нежилое помещение        | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. II  | 71:30:030111:7548  | 133,4         |
| 8     | Нежилое помещение        | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. III | 71:30:030111:7547  | 115,6         |
| 9     | Нежилое помещение        | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. IV  | 71:30:030111:7546  | 132,4         |

#### 6.1.3. Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости

**Таблица № 6. Сведения о собственнике объекта оценки**

|   |  |
|---|--|
| <b>Организационно-правовая форма, полное наименование</b> | Общество с ограниченной ответственностью "Южно-российская инвестиционно-строительная компания" (ООО "ЮРИСК") |
| <b>Адрес местонахождения</b>                              | 119261, г. Москва, Ленинский пр-т, д. 81   |
| <b>Реквизиты</b>  | ИНН 7716525668, КПП 773601001<br>ОГРН 1057746836872. Дата регистрации 4 мая 2005 г                           |



## 6.1.4. Юридическое описание объекта оценки

Таблица № 7. Юридическое описание объекта оценки

| Объект оценки  | Нежилые помещения (9 помещений)   |                                 |                          |   |
|--|---|---------------------------------|--------------------------|---|
| <b>Зарегистрированное право</b>  | Право собственности   |                                 |                          |   |
| <b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b><br>(согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме online информационного портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) ( <a href="https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request">https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request</a> ) и выпискам из Единого государственного реестра недвижимости от 13.04.2017г.) | <b>№ п/п</b>  | <b>Вид объекта недвижимости</b> | <b>Кадастровый номер</b> | <b>Запись регистрации права</b>                       |
|  | 1   | Нежилое помещение               | 71:30:030111:10278       | № 71-71-01/008/2009-726 от 14.04.2009 (Собственность) |
|  | 2   | Нежилое помещение               | 71:30:030111:10277       | № 71-71-01/008/2009-725 от 14.04.2009 (Собственность) |
|  | 3   | Нежилое помещение               | 71:30:030111:7891        | № 71-71-01/008/2009-724 от 14.04.2009 (Собственность) |
|  | 4   | Нежилое помещение               | 71:30:030111:7892        | № 71-71-01/008/2009-727 от 14.04.2009 (Собственность) |
|  | 5   | Нежилое помещение               | 71:30:030111:10276       | № 71-71-01/008/2009-721 от 14.04.2009 (Собственность) |
|  | 6   | Нежилое помещение               | 71:30:030111:7549        | № 71-71-01/015/2009-188 от 14.04.2009 (Собственность) |
|  | 7   | Нежилое помещение               | 71:30:030111:7548        | № 71-71-01/015/2009-184 от 14.04.2009 (Собственность) |
|  | 8   | Нежилое помещение               | 71:30:030111:7547        | № 71-71-01/015/2009-183 от 14.04.2009 (Собственность) |
|  | 9   | Нежилое помещение               | 71:30:030111:7546        | № 71-71-01/015/2009-189 от 14.04.2009 (Собственность) |
| <b>Право подтверждающие документы</b>  | На оцениваемые объекты предоставлены Выписки из ЕГРН от 12.04.2017 (см. раздел 6.1.1. настоящего отчета)  |                                 |                          |   |
| <b>Правообладатель (собственник)</b>   | Общество с ограниченной ответственностью "Южно-российская инвестиционно-строительная компания"  |                                 |                          |   |
| <b>Сведения об обременениях (ограничениях), связанных с объектами оценки</b>   | <u>Существующие ограничения (обременения) прав:</u><br>– ипотека на все оцениваемые объекты;<br>– запрет регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества (Постановление Управления Федеральной службы судебных приставов по Москве Гагаринский отдел судебных приставов о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 06.05.2015 от 17.06.2015 № вх. №15797).<br>Согласно Заданию на оценку при проведении оценки обременения прав на имущество не учитывались |                                 |                          |   |

Решением Арбитражного суда Московской области от 24 апреля 2018 года по делу №А40-171614/2015 в отношении ООО "ЮРИСК" (ИНН 7716525668, ОГРН 1057746836872) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства сроком на шесть месяцев. Конкурсным управляющим утвержден Панченко Денис Валерьевич (ИНН 781005384970, СНИЛС 007-807-309 42, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 9723), член СРО ААУ "Евросиб" - Ассоциация Евросибирская саморегулируемая организация арбитражных управляющих (ИНН 0274107073, ОГРН 1050204056319, Адрес: 115114, г. Москва, ул. Дербеневская набережная, дом 11, офис 717).

## 6.1.5. Первоначальная и остаточная балансовая стоимость объекта оценки

Данные о балансовой стоимости Объекта оценки предоставлены. В соответствии с п. 4 настоящего отчета «Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки» Оценщик исходил из допущения о возможности составления Отчета без этих данных, так как они не оказывают влияния на величину рыночной стоимости Объекта оценки.

#### 6.1.6. Описание земельного участка

Под земельным участком в настоящем отчете понимается земельный участок, на котором находятся здания, в которых расположены оцениваемые помещения.

По данным Заказчика, доли земельных участков, относящиеся к оцениваемым нежилым помещениям, не выделены, и документы на них не оформлены. Таким образом, в расчетах доли земельных участков, относящиеся к нежилым помещениям, не учитываются.

В соответствии с п. 4 настоящего отчета «Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки» в расчетах доли земельных участков, относящиеся к нежилым помещениям, не учитываются. Оценщик понимает этот пункт следующим образом: поскольку объектом оценки являются ОКС – встроенные нежилые помещения, и при расчете стоимости ОКС в рамках сравнительного и доходного подходов, стоимость сделки/предложения объектов аналогов (встроенных нежилых помещений) приведена без учета земельной составляющей т.е. доля земельного участка, относящегося к нежилым помещениям, не выделена, документы на нее не оформлены, следовательно итоговая стоимость по подходам и согласованная рыночная стоимость Объекта оценки также не включает в себя стоимость прав земельного участка (см. раздел 4 «Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки»).

#### 6.1.7. Описание объектов капитального строительства – встроенных нежилых помещений

Основные качественные и количественные характеристики приведены на основании данных осмотра и выписок из ЕГРН.

**Нежилые помещения, расположенные по адресу:**  
**г. Тула, Кирова ул., дом 149а**

**Описание здания, в котором расположены объекты оценки**



*Общий вид здания по данным осмотра*



Рисунок 1 Общий вид здания по данным yandex.ru

Источник: <https://yandex.ru/maps/15/tula>

Рисунок 2 Карта расположения дома

**Общие сведения о многоквартирном доме**

(Источники: <http://dom.mingkh.ru/tulskaya-oblast/tula/501088>;  
[http://www.maxikarta.ru/tula/address/ulitsa\\_Kirova\\_149%D0%B0\\_0\\_0](http://www.maxikarta.ru/tula/address/ulitsa_Kirova_149%D0%B0_0_0))

|  |  |
|--|--|
| <b>Адрес</b>                                 | Тульская область, г. Тула, ул. Кирова, д. 149а   |
| <b>Год постройки</b>                         | 2007   |
| <b>Тип дома</b>                              | Данное здание представляет собой 6 этажный многоквартирный жилой дом с офисными/торговыми помещениями. |
| <b>Год проведения реконструкции</b>          | -  |
| <b>Площадь здания всего</b>                  | 5 395,75 кв.м  |
| <b>Площадь жилых помещений</b>               | 3 704,2 кв.м   |
| <b>Площадь нежилых помещений</b>             | 759,20 кв.м  |
| <b>Число этажей</b>                          | 6 этажей   |
| <b>Количество подъездов</b>                  | 3  |
| <b>Наличие подвала</b>                       | Есть   |
| <b>Наличие надстройки, мансарды, чердака</b> | Мансарда   |
| <b>Инженерная обеспеченность</b>             | Центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение                     |
| <b>Состояние по осмотру</b>                  | Нормальное   |



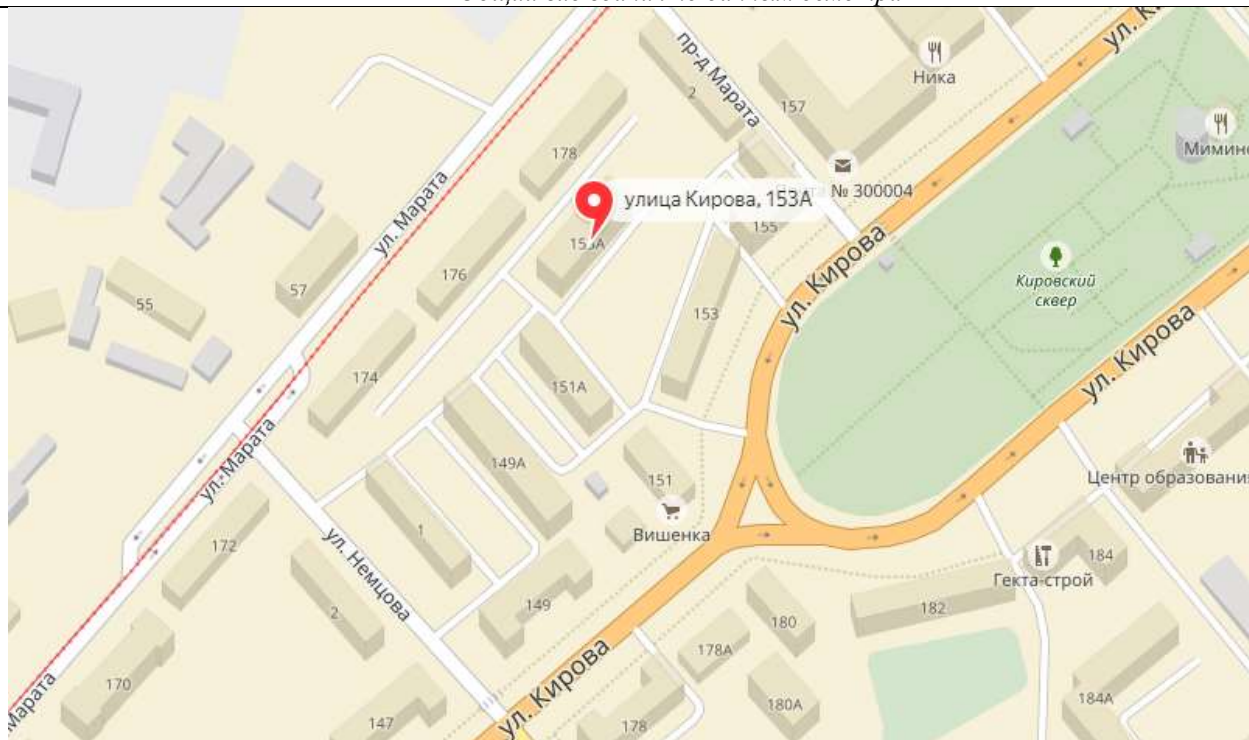
|  |   |
|--|---|
| <p><b>Характеристика состояния и конструктивного исполнения дома</b></p> | <p>Конструктивно здание представляет собой панельный дом с железобетонными перекрытиями на ленточном фундаменте.<br/>                 В доме есть подвал, общей площадью 933 кв. м.<br/>                 В доме отсутствует мусоропровод.<br/>                 Квартиры отапливаются с помощью центрального отопления.<br/>                 Жильцы имеют возможность воспользоваться холодным и горячим водоснабжением. Горячая вода поступает в квартиры с помощью центрального водоснабжения (закрытая система), водоснабжение холодной водой - центральное.<br/>                 Дом подключен к центральному газоснабжению.<br/>                 Дому присвоен класс энергетической эффективности «А».<br/>                 Домом управляет - ООО УК "Чистый город"<br/>                 Поданным визуального осмотра состояние здания может быть оценено как – «Нормальное (хорошее)», тип отделки – «простая»</p> |
|--|---|

**Нежилые помещения, расположенные по адресу:  
г. Тула, Кирова ул., дом 153а**

**Описание здания, в котором расположены объекты оценки**



*Общий вид здания по данным осмотра*



*Источник: <https://yandex.ru/maps/15/tula>*

*Рисунок 3 Карта расположения дома*

| <b>Общие сведения о многоквартирном доме</b><br>(Источники: <a href="http://dom.mingkh.ru/tulskaya-oblast/tula/501088;">http://dom.mingkh.ru/tulskaya-oblast/tula/501088;</a><br><a href="http://www.maxikarta.ru/tula/address/ulitsa_Kirova_153%D0%B0_0_0">http://www.maxikarta.ru/tula/address/ulitsa_Kirova_153%D0%B0_0_0</a> ) |  |
|--|--|
| <b>Адрес</b>   | Тульская область, г. Тула, ул. Кирова, д. 153а   |
| <b>Год постройки</b>   | 2007   |
| <b>Тип дома</b>  | Данное здание представляет собой 5 этажный многоквартирный жилой дом с офисными/торговыми помещениями.   |
| <b>Год проведения реконструкции</b>  | -  |
| <b>Площадь здания всего</b>  | 2 903, 20 кв.м   |
| <b>Площадь жилых помещений</b>   | 2 411,5 кв.м   |
| <b>Площадь нежилых помещений</b>   | 491,7 кв.м   |
| <b>Число этажей</b>  | 5 этажей   |
| <b>Количество подъездов</b>  | 2  |
| <b>Наличие подвала</b>   | Есть   |
| <b>Наличие надстройки, мансарды, чердака</b>   | Мансарда   |
| <b>Инженерная обеспеченность</b>   | Центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение   |
| <b>Состояние по осмотру</b>  | Нормальное   |
| <b>Характеристика состояния и конструктивного исполнения дома</b>  | <p>Конструктивно здание представляет собой панельный дом с железобетонными перекрытиями на ленточном фундаменте.</p> <p>В доме отсутствует мусоропровод.</p> <p>Квартиры отапливаются с помощью центрального отопления.</p> <p>Жильцы имеют возможность воспользоваться холодным и горячим водоснабжением. Горячая вода поступает в квартиры с помощью центрального водоснабжения (закрытая система), водоснабжение холодной водой - центральное.</p> <p>Дом подключен к центральному газоснабжению.</p> <p>Дому присвоен класс энергетической эффективности «А».</p> <p>Домом управляет - УК «Рэмс» с 01.05.2015</p> <p>Поданным визуального осмотра состояние здания может быть оценено как – «Нормальное (хорошее)», тип отделки – «простая».</p> |

Далее приведена таблица с характеристиками каждого из помещений.

Таблица № 8. Общие характеристики помещений

| Показатель                             | Характеристики объекта  |  |   |  |  |  |   |  |   |
|--|---|--|---|--|--|--|---|--|---|
|  | Нежилое помещение   | Нежилое помещение                              | Нежилое помещение                               | Нежилое помещение                              | Нежилое помещение                              | Нежилое помещение                              | Нежилое помещение                               | Нежилое помещение                                | Нежилое помещение                               |
| Наименование объекта                   | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 149а,<br>кв. I                                       | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 149а,<br>кв. II | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 149а,<br>пом. IV | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 149а,<br>пом. V | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 149а,<br>кв. VI | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 153а,<br>пом. I | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 153а,<br>пом. II | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 153а,<br>пом. III | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 153а,<br>пом. IV |
| Адрес                                  | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 149а,<br>кв. I                                       | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 149а,<br>кв. II | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 149а,<br>пом. IV | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 149а,<br>пом. V | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 149а,<br>кв. VI | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 153а,<br>пом. I | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 153а,<br>пом. II | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 153а,<br>пом. III | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 153а,<br>пом. IV |
| Кадастровый (или условный) номер       | 71:30:030111 :10278   | 71:30:030111 :10277                            | 71:30:030111 :7891                              | 71:30:030111 :7892                             | 71:30:030111 :10276                            | 71:30:030111 :7549                             | 71:30:030111 :7548                              | 71:30:030111 :7547                               | 71:30:030111 :7546                              |
| Этаж расположения                      | 1 этаж  | 1 этаж   | 1 этаж  | 1 этаж   | 1 этаж   | 1 этаж   | 1 этаж  | 1 этаж   | 1 этаж  |
| Кадастровая стоимость, руб.            | 5 002 111,39  | 7 386 339,89                                   | 3 696 658,56                                    | 3 256 580,16                                   | 6 370 658,55                                   | 2 791 747,35                                   | 3 669 153,66                                    | 3 179 566,44                                     | 364 164,76                                      |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м       | 47 684,57   | 47 684,57                                      | 27 504,90                                       | 27 504,90                                      | 47 684,57                                      | 27 504,90                                      | 27 504,90                                       | 27 504,90  | 2 750,49  |
| Дата определения кадастровой стоимости | 15.07.2015  | 15.07.2015                                     | 15.07.2015                                      | 15.07.2015                                     | 15.07.2015                                     | 15.07.2015                                     | 15.07.2015                                      | 15.07.2015                                       | 15.07.2015                                      |
| Общая площадь помещения, кв.м          | 104,9   | 154,9  | 134,4   | 118,4  | 133,6  | 101,5  | 133,4   | 115,6  | 132,4   |
| Характеристика окон                    | Окна стандартного размера, выходящие во двор. Установлены стеклопакеты белого цвета |  |   |  |  |  |   |  |   |
| Тип и ориентация входа                 | отдельный со двора  |  |   |  |  |  |   |  |   |

| Показатель                                      | Характеристики объекта  |                                       |  |                                       |                                       |                                       |  |   |  |
|---|---|---------------------------------------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|---|--|
|   | Нежилое помещение   | Нежилое помещение                     | Нежилое помещение                      | Нежилое помещение                     | Нежилое помещение                     | Нежилое помещение                     | Нежилое помещение                      | Нежилое помещение                       | Нежилое помещение                      |
| Наименование объекта                            |   |                                       |  |                                       |                                       |                                       |  |   |  |
| Адрес   | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. I  | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. II | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, пом. IV | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, пом. V | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. VI | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. I | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. II | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. III | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. IV |
| Инженерные коммуникации                         | Все - электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация.   |                                       |  |                                       |                                       |                                       |  |   |  |
| Высота пол-потолок, м                           | нет данных. ≈ 2,6 м   | нет данных. ≈ 2,6 м                   | нет данных. ≈ 2,6 м                    | нет данных. ≈ 2,6 м                   | нет данных. ≈ 2,6 м                   | нет данных. ≈ 2,6 м                   | нет данных. ≈ 2,6 м                    | нет данных. ≈ 2,6 м                     | нет данных. ≈ 2,6 м                    |
| Заглубление, м                                  | Нет   | Нет                                   | Нет                                    | Нет                                   | Нет                                   | Нет                                   | Нет                                    | Нет                                     | Нет                                    |
| Состояние помещения                             | Простая отделка в нормальном состоянии. Пол - линолеум. Стены - панели гипсокартон с покраской по обоям. Потолок - штукатурка, побелка. Двери - шпонированные и металлопластиковые. Сантехнической оборудование - установлено |                                       |  |                                       |                                       |                                       |  |   |  |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена (см. раздел 6.1.4 настоящего отчета)   |                                       |  |                                       |                                       |                                       |  |   |  |
| Текущее использование                           | Офис  | Офис                                  | Офис                                   | Офис                                  | Офис                                  | Офис                                  | Офис                                   | Офис                                    | Офис                                   |
| Уровень развития инфраструктуры                 | Высокий   |                                       |  |                                       |                                       |                                       |  |   |  |
| Интенсивность пешеходных потоков                | Средняя   |                                       |  |                                       |                                       |                                       |  |   |  |



**Фотографии Объекта оценки**

Осмотр объекта оценки был проведен представителем Оценщика 14.06.2017 г.

**Нежилые помещения, расположенные по адресу:  
г. Тула, Кирова ул., дом 149а и г. Тула, Кирова ул., дом 153а**

- **Внешний вид окружающей территории. Входы в помещения**



Фото № 1.



Фото № 2.



Фото № 3.



Фото № 4.



Фото № 5.



Фото № 6.



Фото № 7.



Фото № 8.





Фото № 9.



Фото № 10.



Фото № 11.



Фото № 12.

• **Внутренний вид помещений. Состояние типичное для всех помещений**



Фото № 1.



Фото № 2.



Фото № 3.



Фото № 4.



Фото № 5.



Фото № 6.



## 6.2. Описание местоположения объектов оценки

### 6.2.1. Карты-схемы района расположения объекта оценки



Рисунок 4 Схема расположения объектов оценки на карте г. Тула

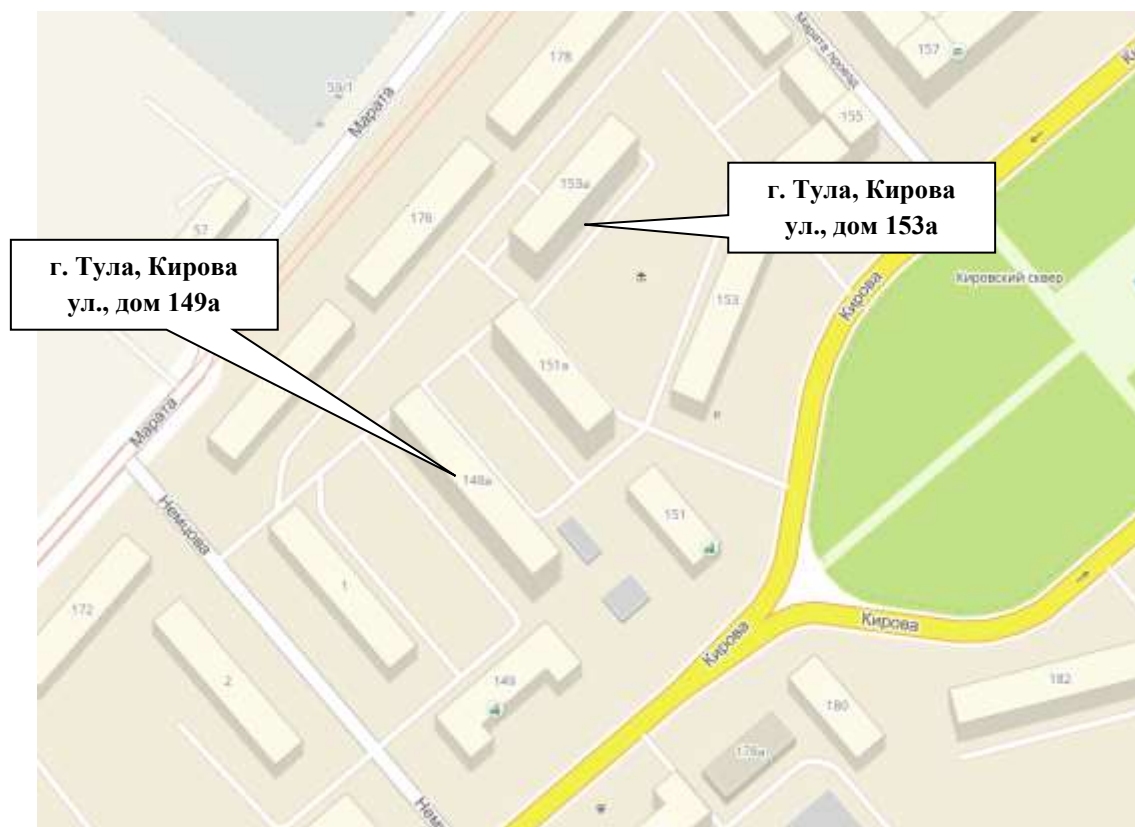


Рисунок 5 Схема локального расположения объектов оценки

### 6.2.2. Общая характеристика города и района расположения<sup>1</sup>

Согласно принятому административно-территориальному делению, оцениваемые объекты расположены в Пролетарском районе г. Тула.

**Тула** — город в России, административный центр Тульской области и городского округа город Тула. Город-Герой (с 1976 года). Тула расположена на севере Среднерусской возвышенности на берегу реки Упы в 193 км к югу от Москвы. Протяжённость города с севера на юг — 30 км, с запада на восток — 25 км.

Тула — это крупный промышленный, научный и культурный центр, важный железнодорожный узел, с численностью проживающих — 485 221 чел. (2017), в границах городского округа — 551 513 чел. (2017). Плотность населения — 3432 человека на 1 км<sup>2</sup>. Полицентрическая Тульско-Новомосковская агломерация насчитывает около 1 млн человек.

#### Состав города

Город Тула в рамках административно-территориального устройства области является городом областного подчинения и разделён на 5 районов города: Центральный, Пролетарский, Зареченский, Привокзальный и Советский.

Центром считается площадь Ленина, а проспект Ленина считается крупной транспортной артерией города. На данной улице находятся учебные учреждения, театр, филармония, а также памятники истории и культуры.

#### Транспорт

Территорию города пересекают или проходят в непосредственной близости важные стратегические автомобильные дороги федерального значения: Москва — Крым, Калуга — Тула — Михайлов — Рязань, и крупные железнодорожные магистрали: Москва — Донбасс, Тула — Козельск, связывающие Тулу с другими регионами России и странами ближнего и дальнего зарубежья. От города расходятся железные дороги на Москву, Орёл, Калугу, Узловую, Козельск.

<sup>1</sup> Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>, <https://www.tula.ru/city/info>

Тула взаимосвязана сетью автомобильных дорог с другими промышленными центрами Тульской области – Щекино, Новомосковск, Узловая, Киреевск, Донской, расположенные в пределах полуторачасовой доступности. В северной части города расположен аэропорт «Клоково», который до 1993 года выполнял пассажирские рейсы. В настоящее время аэродром используется в военных целях. Городской транспорт Тулы представлен трамваями, троллейбусами и автобусами (включая маршрутные таксомоторы).

Перспективное развитие города предусматривает как эффективную развязку пассажирских транспортных потоков, так и планирование развития имеющихся и размещения новых производств с учетом оптимизации и оттеснения грузовых потоков к периферии города с привязкой к транзитным магистралям. В целях оптимизации распределения транспортных потоков и в связи с прогрессирующим увеличением количества автомобильного транспорта предусмотрено строительство новых городских путепроводов.

### **Экология Тулы**

По степени суммарной техногенной нагрузки в Центральной России Тула — один из самых «загрязнённых» городов. В городе расположено около 200 предприятий, оказывающих вредное воздействие на окружающую среду. Деятельность предприятий в течение многих лет сопровождалась загрязнением атмосферного воздуха, поверхностных и подземных вод, загрязнением почв. Одним из важнейших факторов, оказывающих пагубное влияние на окружающую человека среду, является загрязнение атмосферы. Более 90 процентов от этого количества — выбросы предприятий чёрной металлургии. Несмотря на довольно высокий уровень выбросов, наблюдается некая динамика снижения их объёмов. Список загрязняющих веществ возглавляют газообразные и жидкие вещества: оксид углерода, диоксид серы, оксиды азота. В ходе гидрохимических наблюдений была выявлена высокая степень загрязнения всех поверхностных вод, расположенных в городской черте, среди которых реки Упа и Тулица, а также ручьи Щегловский, Рогожинский и Тростянский. На эти водоёмы приходится большая часть антропогенной нагрузки от жилого сектора и промышленных объектов.

### **Промышленность**

Основой экономики города Тулы является промышленный сектор, доля налоговых поступлений от которого в бюджет города составляет около 50 %. В экономической и социальной жизни города немаловажна роль малого бизнеса. Число занятых в этом секторе экономики с учётом индивидуальных предпринимателей составляет свыше 50 тысяч человек. Экспорт-импорт товаров и услуг предприятий довольно разнообразен: от товаров пищевой отрасли до продукции машиностроения и разработок технологий.

### **Социальная сфера**

В Туле 64 центра образования, реализующих программы дошкольного и общего образования: 5 реализуют программы общего образования, 53 – дошкольного и общего образования, 6 – дошкольного образования. Система высшего и среднего профессионального образования на территории муниципального образования город Тула представлена 15 государственными профессиональными образовательными организациями и 15 образовательными организациями высшего образования. Подготовка специалистов рабочих и инженерных специальностей учебными заведениями города осуществляется по всем основным направлениям, необходимым сегодня экономике города.

В систему физической культуры и спорта входят 330 учреждений и организаций, охват населения составляет 22%. В городе развивается более 80 видов спорта. В настоящее время деятельность по развитию детско-юношеского спорта в городе Туле осуществляют 12 спортивных школ, из них 2 областных и 10 муниципальных. В муниципальных ДЮСШ и СДЮСШОР развивается 30 видов спорта из них 14 олимпийских.

В Туле располагаются ряд крупных музеев, существующие в городе уже многие десятилетия. Главной театральной площадкой Тулы является Тульский государственный академический театр драмы имени М. Горького, один из старейших в России драматических театров. В Туле располагается один из старейших цирков России — Тульский государственный цирк. Помимо этого в городе находится Тульская областная филармония.

### **Инфраструктура**

Сектор торговой недвижимости развивается в Туле достаточно активно. В городе присутствуют различные форматы объектов торговой недвижимости – салоны, магазины, супермаркеты, торговые центры, а также рынки. Немалый интерес к рынку коммерческой недвижимости проявляют крупные федеральные ритейлеры. Здесь открыты магазины сетей «Спар», «Дикси», «Спортмастер», «ДНС» и другие. Наиболее насыщенными объектами торговой недвижимости являются центральные улицы города – проспекты Ленина и Красноармейский, а также улицы Пирогова и Каминского, Советская. Здесь торговые площади стоят особенно дорого по сравнению с наиболее удаленными от центра районами. Наибольшим спросом пользуются площади размером не более 70 квадратных метров.

Основная часть коммерческих объектов торгового назначения – это переведенные в нежилой фонд квартиры на первых этажах домов в центре города. Однако альтернативой таким площадкам становятся появляющиеся специализированные торговые центры. К ранней застройке относятся, например такие ТЦ, как «Интерсити», «Парадиз», «Гостинный двор». К более поздней – «РИО», ТРЦ «Макси».

### **Выводы**

**Тула** — старинный город, который является важным промышленным, административным и торговым центром. Помимо этого Тула является крупным железнодорожным узлом России.

Как и все крупные города центральной части России, Тула достаточно привлекательна для инвесторов. Ее привлекательность усиливается близостью Москвы и Московской области.

### **6.2.3. Характеристика локального расположения объектов оценки**

Ввиду того, что оцениваемые помещения расположены в соседних домах, в одном квартале, описание локального местоположения приведено в разрезе одного адреса.

**Таблица № 9. Характеристика локального расположения**

| <b>Показатели</b>  | <b>Описание</b>  |
|--|--|
| <b>Адрес</b>   | г. Тула, Кирова ул., дом 149а<br>г. Тула, Кирова ул., дом 153а   |
| <b>Локальное место расположения здания, в котором находится оцениваемый объект</b> | Объекты оценки расположены в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>• с севера и с запада – улица Марата и улица Немцова;</li> <li>• с юга и с востока – улица Кирова и улица Кирова.</li> </ul> Дома расположены в центре квартала, на 2-ой линии кварталообразующих улиц.<br>Вход в помещения осуществляется со двора. |
| <b>Характеристика окружения</b>  | Ближайшее окружение - многоэтажная жилая застройка, с включением объектов общественно-деловой и торгово-сервисной застройки  |
| <b>Удаленность от центральной части города</b>                                     | Расстояние до центральной части г. Тулы составляет около 4 км  |
| <b>Возможность парковки</b>  | Условия парковки – приемлемые: на прилегающей территории улиц - парковка вдоль проезжей части, и на прилегающей к зданиям дворовой территории  |

| Показатели   | Описание   |
|--|--|
| Адрес  | г. Тула, Кирова ул., дом 149а<br>г. Тула, Кирова ул., дом 153а   |
| Ближайшие остановки наземного городского транспорта  | Ближайшие остановки <ul style="list-style-type: none"> <li>• улица Кутузова (~265 м) - улица Марата;</li> <li>• ДК ТуКЗ (~431 м) - улица Марата;</li> <li>• улица Глинки (~453 м) - улица Кирова</li> </ul>  |
| Социальная инфраструктура ближайшего окружения   | Развита на высоком уровне - в пределах пешеходной доступности расположены социально- значимые объекты: детские сады №№ 93, 26, 118, 111, Центр образования № 33 (школа), ГУЗ Городская больница № 9 г. Тула, почта, Кировский торговый центр и т.д. , а также объекты торговли и сферы услуг: аптеки, магазины, отделение банков, салоны красоты, рестораны и кафе и др. |
| Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность оцениваемого объекта | Транспортные и пешеходные потоки на прилегающих улицах высокие, во дворе дома - низкие   |

### 6.3. *Позиционирование объекта оценки*

Позиционирование объекта – определение, по ряду существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям продажи (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам, по уровню цен на аналогичные объекты.

С учетом технических характеристик, оцениваемые объекты недвижимости позиционируются на рынке недвижимости, как встроенные помещения коммерческого назначения, преимущественно, под офисную функцию.



## **7. Анализ рынка объекта оценки**

Анализ рынка объекта оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В соответствии с ФСО № 7 п.10 в данном разделе должно быть представлено исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Последовательность анализа рынка определяется ФСО № 7 п.11.

### **7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта**

#### **7.1.1. Краткий обзор политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации по состоянию на апрель 2018 года<sup>2</sup>**

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь - 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить не базовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами.

Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат.

На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот транзакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).

<sup>2</sup> Интернет-сайт <http://www.economy.gov.ru>



Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски.

Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%-0,5% м/м (2,3-2,6% г/г).

### **7.1.2. Краткий обзор политической и социально-экономической обстановки в г. Тула по итогам 2017 года<sup>3</sup>**

*Промышленное производство.* Промышленным производством в муниципальном образовании город Тула занято 114 предприятий, относящихся к категории крупных и средних, с численностью работающих 67,8 тыс. чел.

За 2017 год промышленными предприятиями муниципального образования город Тула отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на сумму 315082,2 млн. руб. с увеличением в действующих ценах относительно 2016 года на 8,2%. Индекс промышленного производства (по отгруженной продукции) составил 101,8%.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг, по предприятиям добычи полезных ископаемых составил в действующих ценах 1956,5 млн. руб., с ростом к 2016 году на 33,8%. Индекс производства (по отгруженной продукции) – 126%. Наибольшая доля объема отгруженной продукции в сфере обрабатывающих производств приходится на предприятия металлургического производства (27,3%), производства изделий машиностроения (55,9%): производство готовых металлических изделий, производство электронных и оптических изделий, производство электрического оборудования, производство машин и оборудования, производство прочих транспортных средств и оборудования. В доминантную группу также входит производство пищевых продуктов и напитков, на долю которых приходится 12,6%, что в абсолютном выражении составляет 36268,1 млн. руб.

*Сельское хозяйство.* На территории МО город Тула осуществляют хозяйственную деятельность 14 предприятий сельского хозяйства, 32 крестьянских (фермерских) хозяйств, 27 120 личных подсобных хозяйств. В сельскохозяйственных организациях к началу января 2018 года по сравнению с соответствующей датой прошлого года поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 3,7% в том числе коров – на 11,0%. Поголовье птицы всех видов увеличилось на 31,9%.

*Строительство.* По итогам 2017 года объем работ, услуг, выполненных собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство» на территории МО город Тула по крупным и средним организациям, составил 6479,1 млн. руб., что в действующих ценах меньше 2016 года на 37,5%.

<sup>3</sup> Источники информации: <https://www.tula.ru/activity/economics/razvitie/17-3/>

В 2017 году на территории МО город Тула введено в действие 352 929 кв. м жилья, в том числе: индивидуальных жилых домов 144 716 кв. м (41,0% от общего объема введенного жилья); многоэтажных жилых домов 208 213 кв. м. (59,0% от общего объема введенного жилья).

По сравнению с 2016 годом объем введенного жилья увеличился на 0,8%, в том числе индивидуального жилья – на 24,4%. За отчетный период введено 4734 квартиры, что составляет 87,9% к уровню 2016 года.

Ввод в действие общей полезной площади жилых домов в расчете на душу населения по муниципальному образованию составил 0,64 кв. м (на 1,6% больше среднедушевого ввода жилья за 2016 год).

В сфере жилищного строительства введены в эксплуатацию многоквартирные жилые дома, построенные ГУ «Центр заказчика-застройщика ВВ МВД России», многоквартирные дома с нежилыми помещениями по ул. Вознесенского (ООО «Демидов-Плаза»), жилой комплекс "Парковый" с гаражом-стоянкой (ООО «Стройкомплект»), многоэтажные жилые дома по ул. Крутоовражный проезд (ООО «Компания Витэсс») и др.

*Потребительский рынок.* Оборот розничной торговли МО город Тула по итогам 2017 года по полному кругу предприятий и организаций составил 166009,4 млн. руб. с увеличением по отношению к 2016 году в действующих ценах на 3,1%, в сопоставимых ценах с уменьшением – на 0,3%. В обороте розничной торговли Тульской области доля муниципального образования город Тула составила 62,6%. Оборот розничной торговли на душу населения составил 301,82 тыс. руб. и снизился относительно соответствующего периода прошлого года в сопоставимых ценах на 0,2%. Удельный вес крупных и средних сетевых структур в общем объеме оборота розничной торговли за отчетный период уменьшился относительно 2016 года на 5,8 процентных пунктов и составил 23,4%.

За январь-декабрь 2017 года объем платных услуг, оказанных населению, по муниципальному образованию город Тула составил 43946,9 млн. руб., в том числе объем бытовых услуг – 4489,7 млн. руб. На душу населения оказано услуг в среднем на 79,9 тыс. руб.

*Инвестиции* в основной капитал организациями города Тулы, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, включая организации, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, за 2017 года составили 39333,6 млн. рублей с ростом по отношению к 2016 году в сопоставимой оценке на 3%.

Инвестиции распределились следующим образом: в машины, оборудование, включая хозяйственный инвентарь, и другие объекты – 25717,4 млн. руб. (65,38% от общего объема инвестиций в основной капитал), в здания (кроме жилых), сооружения и расходы на улучшения земель – 8484,9 млн. руб. (21,57% от общего объема инвестиций в основной капитал); объекты интеллектуальной собственности – 3838,9 млн. руб., в жилые здания и помещения – 1208,5 млн. руб.; прочие инвестиции – 83,8 млн. руб.

По видам экономической деятельности наибольший удельный вес занимают обрабатывающие производства (64,9%), деятельность профессиональная, научная и техническая (7,9%), торговля оптовая и розничная, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов (4,4%), деятельность по операциям с недвижимым имуществом (4,2%).

Всего за счет реализации инвестиционных проектов в 2017 году было создано 4064 новых рабочих места.

*В 2017 году завершены инвестиционные проекты:*

- строительство административных зданий (ООО «Проба» – Новомосковское шоссе);
- строительство торговых центров и объектов торгового назначения (ООО «Фреш Маркет», ООО "SELGROS Cash&Carry", ООО «Флагман продакш», Прохоров Д.В., ООО «Центр-Регионсервис и др.);
- строительство детского сада по ул. Ушинского в Пролетарском районе г. Тулы на 240 мест;
- строительство центра управления в кризисных ситуациях главного управления Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Тульской области;

- строительство станции технического обслуживания автомобилей – ООО «Авто Мастер;
- строительство производственных объектов и объектов логистики (ОАО «Щегловский вал», ООО «Литейно-механический завод Газмодель», ЗАО «Перспектива» – Веневское шоссе, Гайфулина О.Е. – по проезду Энергетиков, Зарипов О.С. – Новомосковское шоссе);
- строительство детского конькобежного центра на ул. Максима Горького (РОО «Федерация конькобежного спорта Тульской области»);
- строительство производства сыров с длительным сроком созревания и расширением склада готовой продукции (ОАО «Тульский молочный комбинат»).

*Финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций.* Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы крупных и средних организаций МО город Тула (без банков, страховых и бюджетных организаций) за 2017 год в действующих ценах составил 20608,3 млн. руб. (относительно 2016 года финансовый результат уменьшился на 45,3% или на 17100,7 млн. руб.)

Объем полученной прибыли составил 27176,3 млн. руб., число прибыльных организаций – 79,9%. В 2017 году по сравнению с 2016 годом сумма прибыли уменьшилась на 33,3%. От общей суммы прибыли 87% получено промышленными предприятиями, в том числе, предприятиями обрабатывающих производств 75,6%, предприятиями по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздухом 10,6%. Для прибыли организаций оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств и мотоциклов – 4,3%, строительных организаций – 4%.

*Малый бизнес.* По данным Туластата по состоянию на 01.01.2018 на территории МО город Тула осуществляли финансово-хозяйственную деятельность 15280 субъектов малого бизнеса и 17236 индивидуальных предпринимателей. С начала текущего года количество субъектов малого бизнеса уменьшилось на 503 ед. или на 3,2%, в том числе: количество микропредприятий – на 384 ед. или на 2,7%, количество малых предприятий – на 119 ед. или на 8,8%. Количество индивидуальных предпринимателей с начала 2017 года увеличилось на 596 ед. или на 3,6%.

*Социальная сфера.* Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата работников по кругу крупных и средних организаций по муниципальному образованию город Тула за январь-декабрь 2017 года составила 39150,9 руб. и увеличилась относительно января - декабря 2016 года на 8,1%, реальная заработная плата, рассчитанная с учетом изменения индекса потребительских цен, к январю-декабрю 2016 года составила 104,5%. Уровень безработицы на регистрируемом рынке труда на конец декабря 2017 года составил 0,32% экономически активного населения города, что на 0,12% меньше, чем соответствующий показатель на конец декабря 2016 года.

## **ВЫВОДЫ**

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь - 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале.

В целом, ситуация в регионе стабильная. Экономика Тульской области скромно, но растет. Регион отличается диверсифицированной (освоение новых видов производств с целью повышения эффективности производства) экономикой и хорошо развитой промышленностью, темпы роста превышают средние показатели.

## **7.2. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

### **7.2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

При определении сектора рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующие факты:

Объектом оценки является недвижимое имущество – встроенные нежилые помещения на первых этажах жилых домов в г. Тула. Объекты находятся в глубине застройки и по своим характеристикам (тип входа, объемно-планировочные характеристики, тип отделки и т.п.) соответствуют объектам офисного назначения.

Таким образом, далее приводится обзор рынка коммерческой недвижимости г. Тула, в т.ч. обзор офисного рынка.

### **7.2.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости и встроенных помещений офисного назначения в г. Туле<sup>4</sup>**

#### **Анализ фактических данных о ценах предложения на рынке коммерческой недвижимости**

За последние годы экономическая ситуация в Туле и Тульской области является благоприятной и характеризуется относительно высоким уровнем экономического роста без негативных отклонений по основным макроэкономическим показателям. Рынок недвижимости активно развивается и уверенно растет спрос и стоимость на квадратные метры как коммерческой, так и жилой недвижимости.

Сектор *торговой* недвижимости развивается в Туле достаточно активно. В городе присутствуют различные форматы объектов торговой недвижимости – салоны, магазины, супермаркеты, торговые центры, а также рынки.

Немалый интерес к рынку коммерческой недвижимости проявляют крупные федеральные ритейлеры. Здесь открыты магазины сетей «Спар», «Дикси», «Спортмастер», «ДНС» и другие. Наиболее насыщенными объектами торговой недвижимости являются центральные улицы города – проспекты Ленина и Красноармейский, а также улицы Пирогова и Каминского, Советская. Здесь торговые площади стоят особенно дорого по сравнению с наиболее удаленными от центра районами.

Основная часть коммерческих объектов торгового назначения – это переведенные в нежилой фонд квартиры на первых этажах домов в центре города. Однако альтернативой таким площадкам становятся появляющиеся специализированные торговые центры. К ранней постройке относятся, например такие ТЦ, как «Интерсити», «Парадиз», «Гостиный двор». К более поздней – «РИО» (площадь трехэтажного комплекса составляет 25 000 кв.м., двухзальный кинотеатр. Парковка центра рассчитана на триста автомобилей), ТРЦ «Макси» – самый крупный торгово-развлекательный центр в Тульской области, включающий семейно-развлекательную зону, многозальный кинотеатр, фуд-корт, фитнес-центр, кафе и рестораны, гипермаркет строительных товаров. Пул арендаторов ТРЦ «Макси» сформирован из лидеров своих сегментов и соответствует потребностям жителей города и области. Торговая галерея ТРЦ насчитывает более 200 магазинов.

---

<sup>4</sup> Источники информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/121-issledovaniya-regionalnykh-rynkov-nedvizhimosti/1065-tulskaya-oblast>, <http://www.estula.ru/articles/rynok-nedvizhimosti-v-tule/>, <https://shopandmall.ru/torgovye-ploshhadi-tula>, <https://regionalrealty.ru/tula/stats/commercial/>, [https://tula.etagi.com/analytics/?city\\_id=178&class=nh\\_flats&date\\_from=2017-07-11](https://tula.etagi.com/analytics/?city_id=178&class=nh_flats&date_from=2017-07-11), [http://tula.business-magazine.online/fn\\_15924.html](http://tula.business-magazine.online/fn_15924.html)

**Офисная** недвижимость Тулы едва преодолела начальный этап своего развития. Преодоление стадии становления происходит медленными темпами. В настоящее время рынок качественной офисной недвижимости в Туле испытывает сложности. И так недостаточно развитый, он уже ощутил снижение спроса и приостановление реализации некоторых серьезных проектов. Количество предложений по офисным площадям ограничено по количеству и качеству.

Большинство офисных площадей представлены объектами низкого качества – это здания бывших НИИ, заводов и административных корпусов. В предлагаемых зданиях бывших институтов, цехов, заводоуправлений нет концепции размещения арендаторов, по сути дела это "муравейники". Арендовать офис в таких помещениях можно от 600 руб. в мес. за кв. м в центре города (Дом Науки и Техники), до 200 руб. - на окраине.

Крупные предприятия и банки самостоятельно занимаются созданием офисов для собственных нужд. В отличие от создания индивидуальных офисов строительство классических бизнес-центров на множество арендаторов ведется менее интенсивно, специализированные офисные центры строятся медленно. Из недавно построенных - наиболее современные комплексы – «Галакс», «Пирамида», а также офисные центры, расположенные на улице Каминского и Красноармейском проспекте. В основном это сравнительно небольшие по площади здания.

В основном отводятся площади под офисные помещения в первых этажах новых жилых зданий. В новых помещениях в центре города - с современной отделкой, оптоволоконными каналами, достаточным количеством телефонных линий стоимость аренды на 20%-25% дороже, чем в старых - она составляет около 500-700 руб. за кв. м. Основными потребителями таких помещений являются банки, страховые компании, для которых важно показать свой статус.

По данным тульского агентства недвижимости "ТвинСервис" цены выкупа помещений площадью до 150 кв. м составляют 70000-100000 за кв. м, большей площади - 60000-80000 за кв.м. Помещения не на красной линии стоят дешевле - от 35000 до 55000 за кв. м. Цены продажи уже существующих офисных площадей схожи с ценами на торговые площади - от 60000-75000 за кв. м в центре до 15000-25000 - на окраине. Выставление на продажу обычно происходит с переоценкой на 20%-25%.

По данным статистического информационного источника Ассоциация Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti>) ситуация на рынке торгово-офисной недвижимости наиболее крупных городов региона повторяет тенденции областного центра с поправкой на количество предложений по продаже и аренде, так и стоимости их соответствующих удельных показателей.

*Предложения на февраль 2018 года по продаже офисной недвижимости в срезе МО Тульской области<sup>5</sup>*

| <b>№ п/п</b> | <b>Муниципальное образование (район)</b> | <b>Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м<sup>2</sup>/мес</b> |
|--------------|--|---|
| 1            | Арсеньевский                             | 30 000  |
| 2            | Донской                                  | 21 918  |
| 3            | Ефремовский                              | 32 672  |
| 4            | Новомосковский                           | 39 103  |
| 5            | Суворовский                              | 12 009  |
| 6            | <b>Тула</b>                              | <b>47 375</b>   |
| 7            | Щекинский                                | 14 846  |

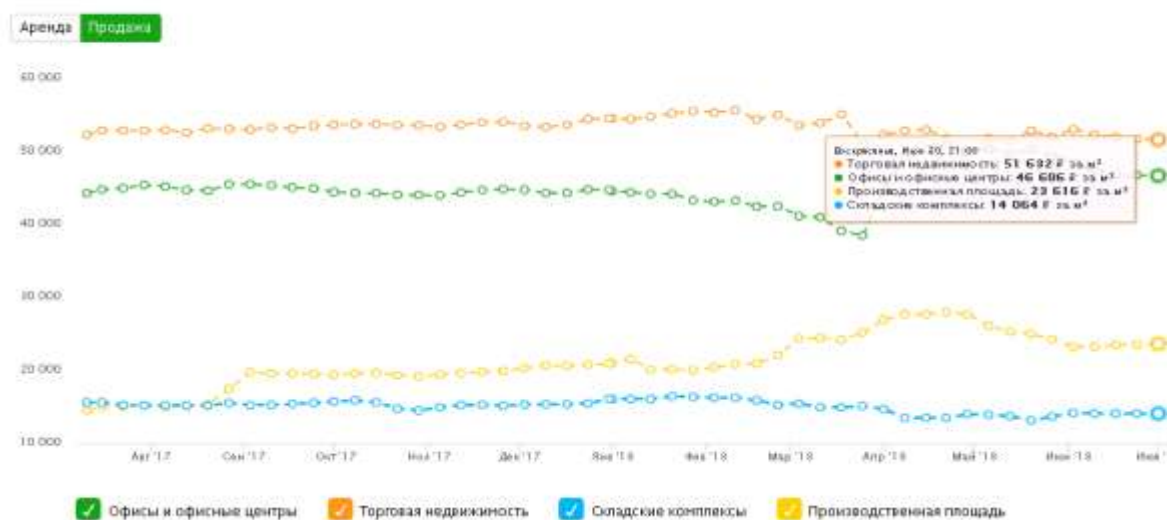
<sup>5</sup> [Купить офис в Тульской области - база объявлений ЦИАН](#)

Предложения на февраль 2018 года по аренде офисной недвижимости в срезе МО Тульской области<sup>6</sup>

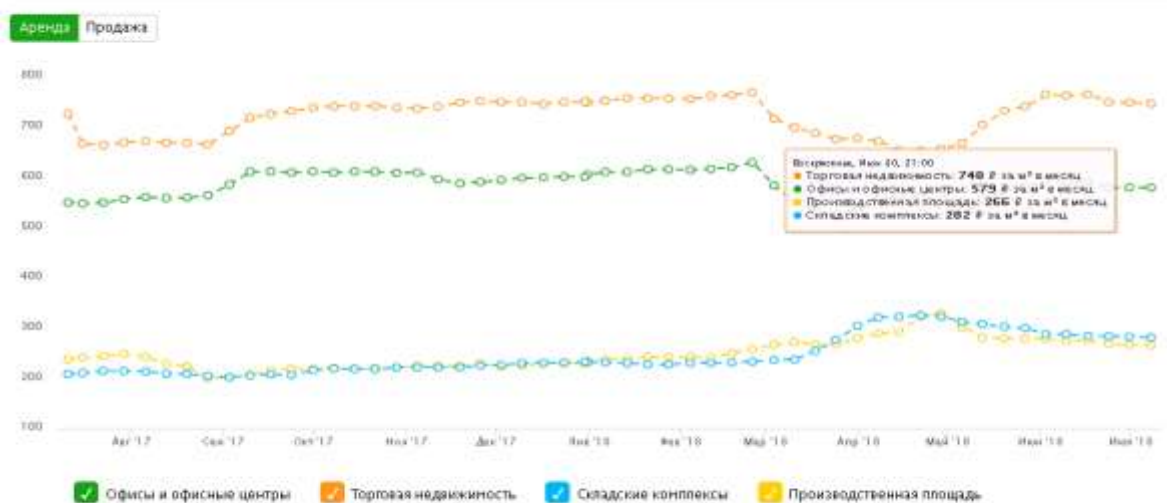
| № п/п | Муниципальное образование (район) | Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м <sup>2</sup> /мес |
|-------|-----------------------------------|--|
| 1     | Донской                           | 300  |
| 2     | Новомосковский                    | 550  |
| 3     | Плавский                          | 400  |
| 4     | Тула                              | 548  |

По данным портала недвижимости БИБОСС<sup>7</sup> (<https://www.beboss.ru>, навигатор по бизнес-возможностям России и СНГ. БИБОСС был создан в 2006 году командой специалистов FRANSH (Стратегия роста) анализ стоимости 1 кв.м общей площади офисной недвижимости позволяет сделать обобщение: **46 686** руб./кв. м - средняя стоимость 1 кв. м в Туле за 20 июня 2018 года (+5% относительно начала 2018 года), **579** руб./кв. м/месяц - средняя стоимость аренды 1 кв. м в Туле за 20 июня 2018 года (-5% относительно начала 2018 года) .

Аналитика цен на коммерческую недвижимость в Туле



Аналитика цен на коммерческую недвижимость в Туле

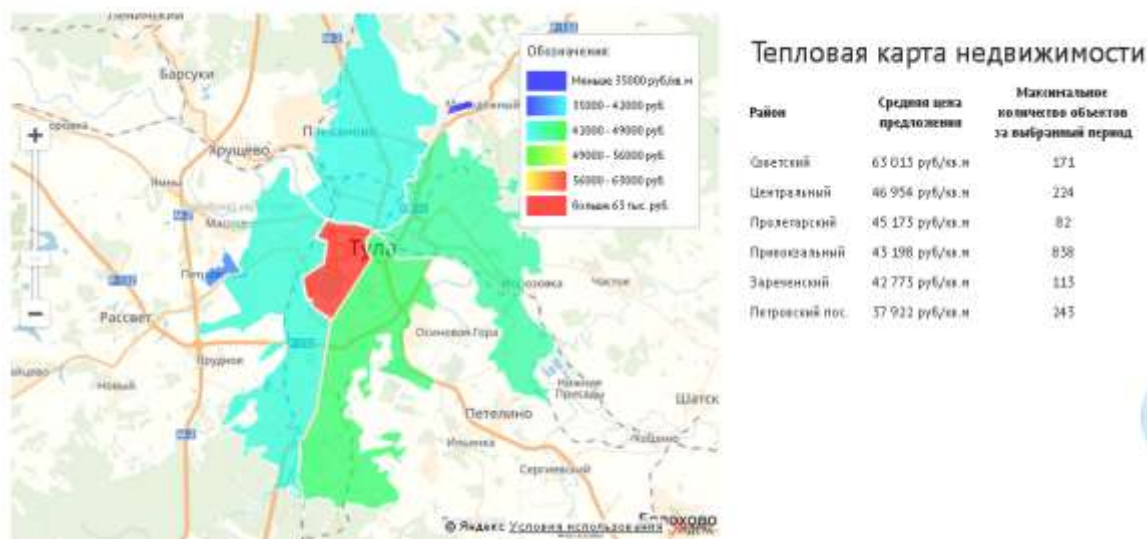


<sup>6</sup> Снять офис в Тульской области - база объявлений ЦИАН

<sup>7</sup> <https://www.beboss.ru/kn/tula>

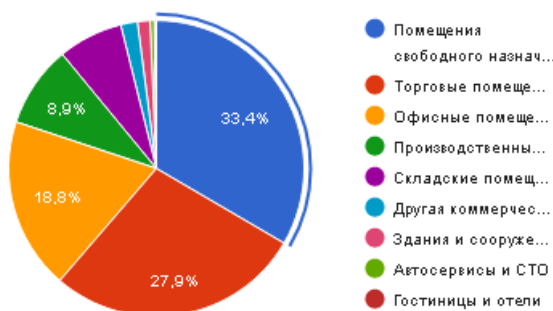
На карте цен<sup>8</sup>, представленной федеральной риелторской компанией “Этажи”, наглядно отражены ценовые характеристики районов Тулы. Проведен мониторинг рынка жилой недвижимости **по новостройкам** за период июль 2017 – июль 2018 годов, данные анализировались совокупно по типам и районам. Из представленных данных следует, что по цене лидирует район Советский: там средняя цена предложения на первичном рынке составляет 63013 руб. за кв. метр. Наиболее доступное жилье находится в районе Зареченский, где цена предложения на первичном рынке составляет в среднем в 42 773 руб./кв.м.

Такие же зависимости стоимости недвижимости от района города сохраняются и на рынке коммерческой недвижимости.



## Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

*Распределение активных объявлений по типу сделки и категории недвижимости г. Тула*



### Спрос

Сейчас на рынке недвижимости формируется отложенный спрос, который рано или поздно должен реализоваться в покупках.

В распределении сделок по сегментам лидируют торговый и офисный. По статистике РК «Ростум-Недвижимость», более 80% обращений — от клиентов, желающих снять или сдать в аренду именно торгово-офисные объекты. В то же время сохраняется тенденция «турбулентности» арендных площадей — уходят одни арендаторы, на их место приходят другие, затем ситуация повторяется.

<sup>8</sup> [https://tula.etagi.com/analytics/?city\\_id=178&class=nh\\_flats&date\\_from=2010-01-01&date\\_to=2018-05-20](https://tula.etagi.com/analytics/?city_id=178&class=nh_flats&date_from=2010-01-01&date_to=2018-05-20)



Движение есть, спрос есть, стабильность отсутствует. Арендный поток в 2017 году увеличился на 12% и стал более прогнозируемым, чем в предыдущие два года.

*Торговые объекты с потенциалом дальнейшего роста арендных ставок стали наиболее привлекательны для инвесторов.* Усилился интерес со стороны клиентов жилой недвижимости, которые приобретали квартиры с целью дальнейшей их сдачи в аренду и получения пассивного дохода. Цены за квадратный метр квартиры в новостройке и коммерческой недвижимости среднего класса сегодня примерно равны, при этом арендный доход с коммерции в разы выше.

Основным драйвером спроса на торговую недвижимость традиционно были крупнейшие федеральные розничные сети. В течение года этот тренд изменился, так как рынок постепенно насыщается. Тем не менее, спрос, как и уровень арендных ставок, в этом сегменте пока стабилен. Доля несетевого торговли третий год медленно сокращается. Освобождающиеся площади, по сути, становятся офисными. Исключение из правил — высокий спрос на большие, но дешевые площади, часто на высоких этажах или в подвалах, для продажи одежды и обуви по низким ценам. Также активно спрашивают помещения для мини-пекарен и салонов выдачи интернет-заказов.

*Второе место* занимает сегмент офисной недвижимости. Основной спрос приходится на небольшие помещения площадью — от 10 до 30 кв. м. Основным критерий выбора — цена и наличие хоть какой-то парковки. Граждане пытаются начинать предпринимательскую деятельность, в основном покупая различные франшизы. Правда, эти мини-бизнесы не всегда справляются даже с арендной платой. Также по-прежнему не удовлетворен спрос со стороны крупных федеральных компаний на офисные помещения в качественных бизнес-центрах класса «А» и «В». Данный тип арендаторов имеет жесткие корпоративные требования к размещению своих представительств и желает получить полный пакет услуг, оплатив только один счет.

*Третье место* — за складскими помещениями. Производственно-складская недвижимость, меньше других сегментов рынка потеряла в спросе. Конечно, ставки немного снизились, но спрос по-прежнему велик. Здесь определяющими факторами будут: достаточные электрические мощности, наличие отопления, а также удобный подъезд для большегрузных автомобилей. Преимуществом станет близость к трассе М5. Стагнация российской экономики побуждает многих игроков рынка действовать активнее для реализации своих складских потребностей, что приводит к медленному сокращению доли вакантных площадей. Клиенты охотнее отдают предпочтение комплексам, отвечающим требованиям безопасности и санитарии, с возможностью регулировки температурного режима; желательно также наличие погрузочно-разгрузочных механизмов и высоких потолков. Сегмент складской недвижимости является самым молодым, качественных предложений на рынке крайне мало, и подобрать подходящий объект довольно сложно. Уровень цен на склады самый стабильный в сравнении с остальными сегментами. Вероятно, потому, что изначально не завышен — можно найти объекты с арендной ставкой от 100 рублей за 1 кв.м, или в среднем по 16 000 рублей за кв.м в продаже.

*На следующей позиции* земельные участки коммерческого назначения. Больше, чем на другие, упал спрос на коммерческие земельные участки. Причина в том, что «земля», в отличие от любого готового решения, дольше прочих ждет возврата своих инвестиций. Для начала требуется понести затраты на полное подключение коммуникаций, строительство дороги и самого здания, установку оборудования. В условиях неопределенной экономической ситуации предприниматели не хотят рисковать. Высокая кадастровая стоимость и ставка земельного налога — причина пониженного инвестиционного спроса. Если нужно вложить деньги и переждать кризис, лучше купить землю сельхозназначения, которая включена в зону перспективного развития населенного пункта. В этом случае режим налогообложения — льготный. Существует обязанность по обработке этих земель, но она растянута на три года. В таком льготном режиме трехлетний горизонт инвестиций может быть интересен.

Производственные помещения, по статистике РК «Ростум-Недвижимость», занимают



последнее место. Это весьма специфический сегмент, и на данный момент в связи со стагнацией производства в России он практически не востребован

### Скидки на торг для недвижимости

По данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»<sup>9</sup> скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения в городе Туле находятся в диапазоне: при продаже 8-14%, при аренде 6-11%.

| Значения скидок на торг и границы интервалов в конкретных городах                     |                          |                  |                      | Значения скидок на торг и границы интервалов в конкретных городах                     |                          |                  |                      |
|---|--------------------------|------------------|----------------------|---|--------------------------|------------------|----------------------|
| Таблица 171   |                          |                  |                      | Таблица 172   |                          |                  |                      |
| Скидки на цены предложений на активном рынке.   |                          |                  |                      | Скидки на арендные ставки на активном рынке.  |                          |                  |                      |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости |                          |                  |                      | 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости |                          |                  |                      |
| №   | Город                    | Среднее значение | Расширенный интервал | №   | Город                    | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1   | Петропавловск-Камчатский | 11%              | 7% - 14%             | 1   | Петропавловск-Камчатский | 8%               | 5% - 10%             |
| 2   | Барнаул                  | 10%              | 7% - 13%             | 2   | Барнаул                  | 8%               | 5% - 10%             |
| 3   | Владимир                 | 10%              | 7% - 12%             | 3   | Владимир                 | 8%               | 5% - 10%             |
| 4   | Ижевск                   | 10%              | 7% - 12%             | 4   | Ижевск                   | 8%               | 5% - 10%             |
| 5   | Новосибирск              | 10%              | 7% - 13%             | 5   | Новосибирск              | 8%               | 5% - 10%             |
| 6   | Саратов                  | 10%              | 9% - 12%             | 6   | Саратов                  | 8%               | 5% - 10%             |
| 7   | Хабаровск                | 12%              | 8% - 15%             | 7   | Хабаровск                | 8%               | 5% - 10%             |
| 8   | Смоленск                 | 9%               | 6% - 12%             | 8   | Смоленск                 | 8%               | 5% - 10%             |
| 9   | Тула                     | 11%              | 8% - 14%             | 9   | Тула                     | 8%               | 6% - 11%             |
| 10  | Волгоград                | 10%              | 7% - 13%             | 10  | Волгоград                | 7%               | 5% - 10%             |
| 11  | Липецк                   | 10%              | 7% - 13%             | 11  | Липецк                   | 8%               | 5% - 11%             |
| 12  | Петрозаводск             | 10%              | 7% - 14%             | 12  | Петрозаводск             | 9%               | 6% - 12%             |
| 13  | Иваново                  | 9%               | 6% - 12%             | 13  | Иваново                  | 8%               | 5% - 10%             |
| 14  | Нижний Новгород          | 10%              | 7% - 13%             | 14  | Нижний Новгород          | 8%               | 5% - 11%             |
| 15  | Владивосток              | 10%              | 6% - 13%             | 15  | Владивосток              | 7%               | 4% - 10%             |

Специалисты АН Арго отмечают некоторое снижение арендных платежей, приуроченные к сезонным скидкам. В период промо-акции аренда офиса может обойтись дешевле на 20-25%.

### Ставка капитализации

Согласно аналитическим данным Статриэлт-Statrielt – информационного портала недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) (<https://statrielt.ru/>) ставки капитализации по итогам 1 квартала 2018 года: офисные помещения – 10% - 14%.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных. Определяются на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики. Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

<sup>9</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2017г. Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидат технических наук.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

По данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»<sup>10</sup> уровень ожидаемой текущей доходности для офисно-торговых объектов свободного назначения в городе Туле находится в диапазоне 10-15%. При определенных условиях текущая доходность может использоваться в качестве коэффициента капитализации.

Значения ожидаемой текущей доходности  
недвижимости на ближайшие 5 лет и границы  
интервалов в конкретных городах

Таблица 57

| Ожидаемая текущая доходность на активном рынке.<br>1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные<br>типы объектов недвижимости |                          |                     |                      |     |
|---|--------------------------|---------------------|----------------------|-----|
| №   | Город                    | Среднее<br>значение | Расширенный интервал |     |
| 1   | Петропавловск-Камчатский | 12%                 | 10%                  | 14% |
| 2   | Барнаул                  | 12%                 | 10%                  | 14% |
| 3   | Владимир                 | 11%                 | 9%                   | 14% |
| 4   | Ижевск                   | 12%                 | 9%                   | 14% |
| 5   | Новосибирск              | 11%                 | 8%                   | 13% |
| 6   | Саратов                  | 11%                 | 10%                  | 13% |
| 7   | Хабаровск                | 12%                 | 10%                  | 14% |
| 8   | Смоленск                 | 12%                 | 10%                  | 14% |
| 9   | Тула                     | 13%                 | 10%                  | 15% |
| 10  | Волгоград                | -                   | -                    | -   |
| 11  | Лилец                    | -                   | -                    | -   |
| 12  | Петрозаводск             | -                   | -                    | -   |
| 13  | Иваново                  | 12%                 | 9%                   | 14% |
| 14  | Нижний Новгород          | 12%                 | 9%                   | 14% |
| 15  | Владивосток              | 11%                 | 9%                   | 14% |

### Уровень операционных расходов

Как правило, под эксплуатационными расходами понимаются расходы, связанные с использованием имущества. Операционные же включают, помимо эксплуатационных, также расходы, связанные с владением имуществом (налог на имущество, земельные платежи, страхование имущества).

Основные составляющие операционных расходов для встроенных помещений:

- страхование имущества (страхование ответственности арендатора перед третьими лицами, налог на имущество);
- отчисления на капитальный ремонт и эксплуатацию инженерного оборудования;
- страхование от потерь при простое (недозагрузке) помещений и потерь от недосбора арендной платы.

Вышеперечисленные статьи операционных расходов при сдаче в аренду встроенных помещений нежилого фонда включаются арендодателем в арендную ставку, в договоре сумма операционных расходов отдельно не прописывается.

Размер операционных расходов встроенных помещений и отдельно стоящих зданий площадью до 1500 кв.м может составлять 15-50% от стоимости аренды в зависимости не только от характеристик того или иного помещения, но и от параметров хозяйственной деятельности арендатора/покупателя). Из них 80-90% составляют платежи за коммунальные услуги (плата за электроэнергию, канализацию, тепло- и водоснабжение и т.п.), поскольку в большинстве случаев для данного рынка они представляют собой почти все операционные расходы по объекту (в отличие от профессионально управляемых объектов недвижимости, например, бизнес-центров и торговых

<sup>10</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2017г. Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидат технических наук.

комплексов, где в состав операционных расходов включаются также затраты на охрану, услуги управляющей компании, эксплуатацию здания, рекламу, содержание паркинга и т.п.).

Среднемесячный размер коммунальных платежей в расчете на 1 кв.м составляет: 20-30 руб./кв.м в месяц - для производственно-складской недвижимости, 70-80 руб./кв.м в месяц для многофункциональных помещений.

По данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»<sup>11</sup> для офисно-торговых объектов свободного назначения в городе Туле: уровень операционных расходов находится в диапазоне 15 - 22% от потенциального валового дохода (ПВД), потери от недозагрузки помещений - в среднем 11% (диапазон 8 - 14%).

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 7

| Процент недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке.<br>1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости |                          |                  |                      |     |
|---|--------------------------|------------------|----------------------|-----|
| №   | Город                    | Среднее значение | Расширенный интервал |     |
| 1   | Петропавловск-Камчатский | 10%              | 7%                   | 14% |
| 2   | Барнаул                  | 10%              | 7%                   | 14% |
| 3   | Владимир                 | 10%              | 7%                   | 13% |
| 4   | Ижевск                   | 10%              | 7%                   | 13% |
| 5   | Новосибирск              | 10%              | 7%                   | 13% |
| 6   | Саратов                  | 11%              | 8%                   | 13% |
| 7   | Хабаровск                | 12%              | 8%                   | 15% |
| 8   | Смоленск                 | 10%              | 6%                   | 13% |
| 9   | Тула                     | 11%              | 8%                   | 14% |
| 10  | Волгоград                | 11%              | 7%                   | 14% |
| 11  | Липецк                   | 10%              | 7%                   | 13% |
| 12  | Петрозаводск             | 11%              | 7%                   | 14% |
| 13  | Иваново                  | 10%              | 7%                   | 13% |
| 14  | Нижний Новгород          | 10%              | 7%                   | 14% |
| 15  | Владивосток              | 10%              | 6%                   | 14% |

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 27

| Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода .<br>1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости |                          |                  |                      |     |
|--|--------------------------|------------------|----------------------|-----|
| №  | Город                    | Среднее значение | Расширенный интервал |     |
| 1  | Петропавловск-Камчатский | 20%              | 15%                  | 25% |
| 2  | Барнаул                  | 15%              | 12%                  | 19% |
| 3  | Владимир                 | 18%              | 14%                  | 23% |
| 4  | Ижевск                   | 17%              | 16%                  | 18% |
| 5  | Новосибирск              | 18%              | 13%                  | 22% |
| 6  | Саратов                  | -                | -                    | -   |
| 7  | Хабаровск                | -                | -                    | -   |
| 8  | Смоленск                 | 17%              | 13%                  | 22% |
| 9  | Тула                     | 18%              | 15%                  | 22% |
| 10   | Волгоград                | -                | -                    | -   |
| 11   | Липецк                   | -                | -                    | -   |
| 12   | Петрозаводск             | -                | -                    | -   |
| 13   | Иваново                  | 15%              | 11%                  | 20% |
| 14   | Нижний Новгород          | 17%              | 13%                  | 21% |
| 15   | Владивосток              | 17%              | 13%                  | 22% |

### Ликвидность объекта оценки

Ликвидность коммерческих площадей, то есть их способность быть реализованными на рынке быстро и по той цене, которая соответствует их качеству и уровню рыночного спроса, является прямым показателем успешности того или иного объекта. От набора тех или иных факторов напрямую зависит срок экспозиции объекта на рынке аренды и купли-продажи, что в свою очередь отражает степень его ликвидности. Любой объект недвижимости имеет достаточно большой срок экспозиции по сравнению с другими видами товаров.

Высоколиквидные объекты уходят быстро и практически по ценам, мало отличающимся от первоначальных. К таким объектам можно отнести объекты недвижимости (в основном, квартиры и встроенные помещения) в центральных районах города, загородная недвижимость, офисы, кафе, быстро окупаемые небольшие производства, включающие как помещения, так и оборудование.

К низколиквидным относятся объекты, не завершённые строительством, большие производственные корпуса, объекты специализированного назначения, а также объекты, требующие значительных капиталовложений на ремонт или реконструкцию.

Сроки экспозиции коммерческих зданий и помещений на 01.04.2018, опубликованные на сайте СтатРиелт (статистика, анализ рынка на основе актуальных рыночных данных - <https://statrielt.ru>).

<sup>11</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2017г. Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидат технических наук.

## Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных

| №                                       | Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)  | Нижняя граница* | Верхняя граница** | Среднее значение, мес |
|---|---|-----------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Объекты общественного назначения</b> |   |                 |                   |                       |
| 13                                      | <b>Административные (офисные) помещения и здания</b>  | 4               | 9                 | <b>6</b>              |
| 14                                      | <b>коммунально-бытовые здания и помещения</b>   | 4               | 11                | 7                     |
| 15                                      | <b>Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)</b> | 5               | 12                | 8                     |
| 16                                      | <b>Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)</b>  | 4               | 9                 | 6                     |
| 17                                      | <b>Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)</b>  | 3               | 7                 | 5                     |
| 18                                      | <b>Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке</b>  | 4               | 9                 | 6                     |
| 19                                      | <b>Придорожные гостиницы, мотели</b>  | 3               | 7                 | 5                     |
| 20                                      | <b>Базы отдыха, санатории</b>   | 4               | 13                | 8                     |
| 21                                      | <b>Автосалоны (капитальные здания)</b>  | 4               | 9                 | 6                     |
| 22                                      | <b>Автосервисные и авторемонтные здания и помещения</b>   | 3               | 8                 | 5                     |

Срок продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) офисных помещений и зданий составляет 4-9 месяцев. Средний срок реализации объектов по рыночной стоимости - 6 месяцев (180 дней).

По данным анализа рынка выявлено, что экспозиция объектов аналогичных оцениваемому достаточно длительная. Для обоснования срока экспозиции Оценщик принимал к рассмотрению типичные для рынка сроки продажи и сроки ликвидности:

Для оцениваемого объекта недвижимости факторы повышающие ликвидность:

- хорошая транспортная доступность;
- новый дом с современным инженерным обеспечением;
- первый этаж;
- оптимальные объемно-планировочные решения.

Оценщик охарактеризовал степень ликвидности Объекта оценки как «средняя».

### **Описание ценообразующих факторов**

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений офисного назначения являются:

- престижность местоположения объекта - наиболее интересными с рыночной и инвестиционной точек зрения является приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения (вклад фактора в величину цены предложения или ставки аренды — до 25%);
- проходимость/проезжаемость места, а именно интенсивность пешеходных или транспортных потоков; характеристика входа(ов), в том числе их количество, ориентация на улицу или во двор (вклад фактора в величину цены предложения или ставки аренды — до 30%);

- общая площадь, коэффициент полезных площадей — при продаже/аренде объектов большой площади, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т. е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр (вклад фактора в величину цены предложения или ставки аренды — до 10%);
- коэффициент застройки земельного участка — наибольшую удельную стоимость имеют объекты, к которым при прочих равных условиях относятся земельные участки большей площади. Влияние данного фактора может достигать до 15%;
- состояние внутренней отделки — состояние внутренней отделки объекта оказывает существенное влияние на его стоимость и арендную ставку. Очевидно, чем лучше состояние и уровень отделки помещения, тем оно дороже стоит. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние помещений создает необходимость проведения ремонтных работ, т.е. покупатель/арендатор вынужден будет нести дополнительные расходы, прежде чем начать эксплуатировать объект (вклад фактора— 10-15%);
- занимаемый этаж – для офисно-торговой деятельности более востребованы помещения, расположенные на первом этаже, чем аналогичные помещения в подвале и на цокольном этаже, менее востребованы помещения, расположенные на этажах выше первого (вклад фактора в величину цены предложения или ставки аренды — до 20%);
- условия парковки, система доступа к помещению (свободная/ограниченная) (вклад фактора в величину цены предложения или ставки аренды — до 10%).
- элементы благоустройства и коммуникации (электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (вклад фактора в величину цены предложения или ставки аренды — до 10%).

## **ВЫВОДЫ:**

- За последние годы экономическая ситуация в Туле и Тульской области является благоприятной и характеризуется относительно высоким уровнем экономического роста без негативных отклонений по основным макроэкономическим показателям. Рынок недвижимости активно развивается и уверенно растет спрос и стоимость на квадратные метры как коммерческой, так и жилой недвижимости.
- Средняя цена 1 кв.м. офисной недвижимости в Туле составляет 46 686 руб. Арендная ставка в среднем составляет 579 руб. за кв. м. в месяц. В центре помещения уходят гораздо быстрее и с меньшим дисконтом.
- Скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения в городе Туле находятся в диапазоне: при продаже 8-14%, при аренде 6-11%.
- Для офисно-торговых объектов свободного назначения в городе Туле: уровень операционных расходов находится в диапазоне 15 - 22% от потенциального валового дохода (ПВД), потери от недозагрузки помещений - в среднем 11% (диапазон 8 - 14%).
- Базовая ставка капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения в городе Туле составила находится в диапазоне 10-15%.
- Основными ценообразующими факторами являются:
  - ✓ местоположение;
  - ✓ площадь объекта;
  - ✓ характеристика входов;
  - ✓ состояние объекта.



## **8. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

### **8.1. Общие положения**

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют оценивать отдельно наиболее эффективное использование участка земли, как незастроенного, и участка земли с существующей застройкой.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Исполнителя в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие "Наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того варианта застройки, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

### **8.2. Анализ вариантов использования условно свободного участка**

Обязательным требованием при анализе наиболее эффективного использования является анализ наиболее эффективного использования участка как условно свободного.

Для целей данного анализа предполагается, что на участке нет строительных улучшений. Другими словами оценщик решает проблему, которая заключается в следующем: какое было бы наиболее эффективное потенциальное использование участка, если бы он был не освоен? Какие улучшения принесли бы максимум выгоды с точки зрения денег и удобств? Оценщик должен описать тип строения или строений и других улучшений (если они необходимы), которые надо построить на неосвоенной земле.

В данном исследовании анализ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- объектом оценки являются встроенные нежилые помещения, расположенные на первом этаже жилого дома;
- земельный участок или доля земельного участка, относящаяся к объектом, в натуральном выражении не выделена, права не оформлены (см. раздел 4 настоящего отчета);
- существующие улучшения не позволяют рассматривать земельные участки в качестве самостоятельных, т.е. условно свободного.



### **8.3. Анализ вариантов использования участка с застройкой**

В соответствии с заданием на оценку рыночная стоимость объектов капитального строительства (в данном случае встроенных помещений) оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемых объектов (в текущем состоянии).

Оцениваемые помещения расположены на первых этажах жилых домов, окна в помещениях стандартные, высота потолка в помещениях около 2,6 метров, вход в помещения осуществляется с дворовой территории, интенсивность пешеходных потоков у входов – средняя. Помещения на дату оценки используются под офисную функцию, состояние помещений характеризуется как нормальное, тип отделки - простая.

По мнению Оценщика, текущее состояние оцениваемого имущества и его объемно-планировочные решения позволяют позиционировать его на рынке офисной недвижимости.

Учитывая, что данное использование Объекта оценки не противоречит действующему законодательству, Оценщиком был сделан вывод, что текущее состояние оцениваемого имущества и его перспективное использование *в качестве офисной недвижимости*, соответствует его наиболее эффективному использованию.

## **9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов и методов оценки**

Проведение оценки включает следующие этапы<sup>12</sup>:

### **Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого недвижимого имущества включает в себя следующие этапы:

#### **1. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки**

Процесс оценки начинается с ознакомления Оценщиком с документами, предоставленными Заказчиком, и общего осмотра местоположения объекта, описания застройки, ее состояния и выявления особенностей. Осмотр объекта оценки был проведен 14.06.2017 г. Со стороны Исполнителя присутствовал представитель ООО «Независимая Оценка», со стороны Заказчика представитель ООО "ЮРИСК".

#### **2. Анализ рынка, к которому относится Объект оценки**

На этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость Объекта оценки в масштабах страны, города, района и микрорайона его расположения. Кроме того, была собрана и проанализирована специальная информация, в том числе ценовая, относящаяся как к Объекту оценки, так и к объектам аналогам. Сбор данных осуществлялся путем изучения публикаций в специальных изданиях, консультаций с сотрудниками агентств недвижимости, коллегами-оценщиками и т.д.

#### **3. Анализ наиболее эффективного использования**

Понятие «Наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех физически осуществимых, юридически допустимых, финансово оправданных видов использования обеспечивает объекту оценки максимально высокую рыночную стоимость на дату оценки. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта производился на основе информации, полученной в ходе анализа рынка, с учетом характеристик объекта оценки, его местоположения и существующих ограничений.

#### **4. Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов**

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Применение подхода к оценке зависит от наличия достаточного количества рыночной информации.

#### **5. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки**

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, итоговая величина стоимости Объекта оценки устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемых объектов.

#### **6. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке**

На данном этапе обобщается информация, полученная на предыдущих этапах, и излагается в виде письменного отчета.

---

<sup>12</sup>Настоящий раздел отчета подготовлен в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО-3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015 года №299.

## Анализ представленной Заказчиком информации

|   |  |   |
|---|--|---|
| Информация о виде и объеме прав на Объект оценки          | Исчерпывающая информация о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащаяся в документах, подтверждающая существующие права на него  | Отражено – право собственности  |
| Сопоставление данных об Объекте оценки                    | Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/ отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организации, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии) | Проведено   |
| Установление данных об обременениях на Объект оценки      | Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)  | Проведено   |
| Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым | Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки, улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)  | Проведено (имущество, не являющееся недвижимым, оценке не подлежит)   |
| Установление иных сведений                                | Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки  | Иных количественных и качественных характеристик, не отраженных в правоустанавливающей и технической документации не выявлено |

### 9.1. Подходы к оценке недвижимого имущества

**Доходный подход** – совокупность методов оценки объекта гражданского оборота, основанных на определении ожидаемых доходов, которые объект оценки может принести собственнику после даты проведения оценки, и предусматривающий преобразование (пересчет) этих доходов в текущую стоимость на дату оценки. Доходный подход применяется, когда существует информация, позволяющая прогнозировать (в условиях неопределенности – с допустимыми интервалами доверия) величины будущих доходов, которые объект оценки способен приносить, а также величины связанных с объектом оценки расходов

При применении доходного подхода оценщиком должны учитываться: сумма будущих доходов, момент получения доходов и продолжительность времени получения доходов.

В рамках доходного подхода реализуются методы, позволяющие пересчитывать (капитализировать) будущие доходы в настоящую (текущую, на дату оценки) стоимость объекта:

- метод прямой (непосредственной) капитализации доходов с использованием в качестве инструментов капитализации ставок (коэффициентов) капитализации или иногда (в частных случаях) – мультипликаторов доходов;

- метод капитализации доходов по норме отдачи (с использованием нормы отдачи) на капитал, исполняющей роль ставки дисконтирования как инструмента капитализации для

инвестиционных проектов с рискованностью, аналогичной рискованности моделируемого проекта с приобретением объекта оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов определения стоимости объекта оценки, основанных на сравнении этого объекта с объектами аналогичного назначения (объектами сравнения или объектами-аналогами), проданными или выставленными на продажу в прошлом – при известных для этих объектов ценах сделок или ценах предложений.

Сравнительный подход может быть применен, когда существует активный рынок объектов-аналогов и когда достоверная информация о ценах и свойствах объектов сравнения доступна для анализа.

В рамках данного подхода реализуются методы, обеспечивающие:

- либо построение универсальной зависимости равновесной цены рыночных сделок от исчерпывающе полного набора ценообразующих факторов, именуемых элементами сравнения

- либо сравнительным анализом цен сделок с объектами, максимально близкими к объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (элементам сравнения), определяющим его стоимость.

**Затратный подход** – совокупность методов определения стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или для замещения объекта оценки, с добавлением вмененных издержек (прибыли проекта девелопмента), возникающих из-за зависимости от времени стоимости денег, потраченных на возмещение указанных затрат. Затратный подход построен на основе принципа замещения и может быть применен, когда существует возможность определения всех видов затрат на создание объекта оценки или имеется возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является копией оригинала, либо может обеспечить равную полезность. Максимально возможная стоимость объекта оценки определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с равной полезностью.

Затратный подход реализуется двумя методами, позволяющими определить рыночную стоимость объекта оценки как денежную сумму, обеспечивающую – в результате гипотетической продажи объекта – возврат капитала и получение дохода на капитал, вложенный в создание этого объекта – с учетом стоимости денег во времени:

- *методом капитализации издержек*, обеспечивающим наращение издержек, разнесенных во времени и связанных с реализацией проекта создания объекта (от начала реализации проекта вплоть до даты завершения проекта, совпадающей с датой оценки) – с использованием нормы отдачи на капитал, исполняющей функцию нормы наращения для проектов равной рискованности (за вычетом из результата капитализации потерь стоимости из-за старения актива или появления обязательств);

- *методом компенсации издержек*, предусматривающим суммирование рыночных стоимостей издержек на создание всех элементов объекта оценки на дату оценки - с прибылью проекта, обеспечивающей компенсацию вмененных издержек, связанных с «замораживанием» денежных средств на период реализации проекта по созданию объекта оценки (за вычетом из результата суммирования стоимостей потерь стоимости из-за старения актива или появления обязательств).

## 9.2. Выбор подходов к оценке

Оценщику при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации<sup>13</sup>. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов<sup>14</sup>. Применение подхода к оценке зависит от наличия достаточного количества рыночной информации.

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в Отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

**Сравнительный подход** наиболее точно отражает рыночную ситуацию. Имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемыми объектами и проведения статистической обработки данных в рамках сравнительного подхода.

Стоимость объекта недвижимости **доходным подходом** определяется капитализацией доходов, которые будут получены в будущем от аренды оцениваемого объекта. Подход основан на базовом принципе, что стоимость объекта зависит от текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Инвестор приобретает объект на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Таким образом, определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом производят в два этапа: 1. прогнозируют будущие доходы по сценарию наиболее эффективного использования; 2. капитализируют будущие доходы в настоящую стоимость.

Как уже было отмечено выше, **затратный подход** может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость / стоимость замещения и износ, а также стоимость земли.

Подобная точка зрения высказывается и самым авторитетным на Западе изданием по оценке недвижимости: затратный подход наиболее применим при оценке рыночной стоимости новых или относительно новых сооружений (см. The Appraisal of Real Estate, 12th Edition, Chicago, 2001). «Этот подход особенно убедителен в тех случаях, когда стоимость участка хорошо обоснована, а сооружения - новые или отличаются незначительным накопленным износом и, тем самым, представляют собой вариант использования земельного участка, максимально приближенный к варианту оптимального использования территории» (там же).

Оценщик считает нецелесообразным использование затратного подхода при оценке рыночной стоимости Объекта по следующим основным причинам:

- с точки зрения Оценщика, основным мотивом, определяющим решение о приобретении объекта, или отказе от подобного приобретения, является информация по совершенным сделкам с аналогичными объектами и возможный уровень доходов от таких объектов, но не

<sup>13</sup> . 11 раздела III «ФСО №3», утвержденных 20 мая 2015 года Приказом Минэкономразвития России №297.

<sup>14</sup> П. 24 раздела V «ФСО №3», утвержденных 20 мая 2015 года Приказом Минэкономразвития России №297.

затраты, связанные с их строительством. Этот же мотив определяет и уровень цен на объекты, сопоставимые с объектом оценки по классу и местоположению;

- уровень возможных доходов от объекта, в свою очередь, определяется (кроме класса здания и его местоположения) удобством доступа и другими факторами, которые также не связаны с величиной понесенных строительных затрат;
- усредненные вычисления стоимости, например, по доле строительного объема помещения в общем строительном объеме здания, предполагают большую погрешность. Определение доли стоимости помещения в стоимости всего здания может быть неверным из-за различий конструктивных элементов (например, полов на первом и других этажах), различного уровня отделки и технического состояния и т.п.
- в соответствии с п.п. а) п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, *но не их частей, например жилых и нежилых помещений.*

По указанным причинам результат, полученный с помощью затратного подхода, не будет адекватно отражать рыночную стоимость Объекта. Таким образом, затратный подход при определении стоимости Объекта не использовался.

*Таким образом, в настоящей работе для определения рыночной стоимости объекта применяются два подхода: **сравнительный и доходный.***

Объекты оценки способны генерировать доход (т.е. смогут быть сданы в аренду на свободном рынке). В данном случае существует возможность подобрать достаточное количество рыночных аналогов, предлагаемых в аренду, поэтому наиболее целесообразным подходом, используемым *при определении рыночной арендной ставки*, является **сравнительный** подход.



## **10. Оценка недвижимого имущества**

### **10.1. Данные, используемые при проведении оценки недвижимого имущества**

Согласно п.п. в) п. 22 ФСО № 7, «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов».

#### **Выбор элементов сравнения**

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке недвижимости.

В данном случае, в сравнительном подходе единицей сравнения принята стоимость 1 кв. м общей площади помещений.

В качестве единицы сравнения в доходном подходе используется ставка аренды за 1 кв.м площади в месяц (без учета НДС и коммунальных платежей)<sup>15</sup>. При этом следует отметить, что объекты аналоги предоставляются в аренду сроком до 1 года с возможностью пролонгации.

Другие единицы сравнения не были применены в данном отчете, поскольку, по результатам анализа рынка недвижимости, было выявлено, что наиболее типичной единицей (наибольшее количество предложений) является стоимость зданий за 1 кв. м общей площади – наибольшее количество предложений.

#### **Отбор объектов-аналогов для объекта оценки**

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

В соответствии с п. 22, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. и ФСО не прописывают какое количество аналогов минимально необходимо для оценки. Для целей определения рыночной стоимости объекта оценки число аналогов Оценщик определяет самостоятельно, но желательно чтобы объектов аналогов было не менее 3.

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

При *отборе объектов-аналогов* с целью расчета стоимости объекта оценки Оценщиком были проанализированы публикуемые в прессе данные по предложениям в аренду объектов

---

15

Все доходы и расходы проекта были очищены от НДС, коммунальных и прочих платежей, затем на итоговую рыночную стоимость объекта оценки, полученную в рамках доходного подхода, будет начислен НДС и, на заключительном этапе, будут согласовываться стоимости с учетом НДС.

недвижимости, во временном диапазоне, максимально приближенном к дате проведения оценки. Оценщиком был проведен анализ открытых источников информации (сайты компаний и агентств недвижимости) и сайты частных бесплатных объявлений: www.emls.ru, www.rosrealt.ru, www.theproperty.ru, www.avito.ru и т.д. Источники информации (копии интернет-страниц) представлены в Приложении 4 настоящего Отчета.

По объектам аналогам достоверность информации, представленной на интернет страницах объявлений, подтверждена Оценщик путем совершения звонков по указанным в объявлениях телефонным номерам.

Согласно выводам раздела 3 Отчета, **наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является использование в качестве офисного объекта с последующей сдачей в аренду в текущем состоянии.**

При выборе объектов-аналогов для оцениваемого объекта недвижимости Оценщиком были учтены выводы разделов настоящего Отчета.

#### **Правила отбора аналогов для проведения расчетов**

При выборе объектов-аналогов для оцениваемого объекта Оценщиком были учтены следующие существенные факторы:

- помещения на дату оценки используются под офисную функцию, состояние помещений характеризуется как нормальное, тип отделки - простая;
- оцениваемые помещения расположены в Пролетарском районе г. Тула в глубине жилой застройки;
- ближайшее окружение объекта — преимущественно жилая, общественно-деловая и социальная застройка;
- хорошая транспортная доступность Объекта оценки личным автомобильным и общественным транспортом;
- средний уровень интенсивности транспортных и пешеходных потоков в непосредственной близости от Объекта оценки;
- общая площадь помещений;
- оцениваемые помещения расположены на первых этажах жилых домов, окна в помещениях стандартные, высота потолка в помещениях около 2,6 метров, вход в помещения осуществляется с дворовой территории.

#### **10.2. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом**

Сравнительный (рыночный) подход – это метод оценки рыночной стоимости исходя из данных о недавних сделках аналогичных объектов. Оценщик анализирует реальные рыночные сделки и сравнивает объекты, по которым они проводились, с оцениваемым объектом.

Данный метод основан на принципе замещения: покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью.

Применение сравнительного подхода включает следующие этапы:

- Изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и цене продажи (предложения), форме оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.
- Анализ и сравнение каждого аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи.
- Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Исследование рынка с целью получения информации о сделках с объектами-аналогами, как правило, сильно осложняется отсутствием достоверных сведений о реальных ценах, так как они практически всегда являются конфиденциальными. Поэтому в качестве информационной базы для отбора аналогов использовались сведения об объектах, предлагаемых к продаже на рынке.

Внесение корректировок в цену аналогов предполагает выбор элементов, по которым производится сравнение объектов. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости, которые вызывают изменения цен.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения<sup>16</sup>:

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

При отличии аналога от оцениваемого объекта по какому-либо показателю в цену аналога вносились соответствующие корректировки.

В оценочной практике принято данные корректировки подразделяются на две основные группы:

---

<sup>16</sup> п.п е) ст. 22 ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611

I группа – **последовательные** корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату (первые 4 корректировки), т.е. каждый раз корректируется откорректированная цена.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объектов сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

II группа – **независимые (кумулятивные)** корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

При непоследовательных (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

Учитывая объем доступных оценщику рыночных данных, в настоящем отчете использован **метод количественных корректировок**, при котором каждый объект аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

Поправки (корректировки) проводятся в соответствии с характеристиками объектов, является ли определенный параметр объектов оценки «хуже» или «лучше» аналога:

- $C_{об. оценки} = C_{аналога} \times (1 + P_3)$  – если объект оценки лучше аналога на  $P_3\%$  ( $P_3\%$  – процентная поправка),  $C_{аналога}$  – стоимости объектов – аналога;
- $C_{об. оценки} = C_{аналога} \times (1 - P_3)$  – если объект оценки хуже аналога на  $P_3\%$ ;

Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Модель расчета стоимости объектов недвижимости с использованием сравнительного подхода может быть представлена в следующем виде:

$$C_{рын.} = \sum_{i=1}^n W_i \times C_{рын. i},$$

где:  $C_{Рын.}$  – стоимость объектов недвижимости;  $n$  – количество аналогов;

$C_{рын. i}$  – показатель рыночной стоимости объектов оценки или оценка объектов оценки с использованием рыночной информации о цене  $i$ -го аналога;

$W_i$  – вклад  $i$ -го аналога в стоимость объектов оценки, так что  $\sum_{i=1}^n W_i = 1$

Расчет  $i$ -го показателя рыночной стоимости объектов оценки на основании информации  $i$ -го аналога может быть представлена в следующем виде:

$$C_{\text{рын. } i} = C_i + \sum_{j=1}^{k_i} \Delta C_{ij},$$

где:  $C_i$  - цена  $i$ -го аналога;  $k_i$  - количество ценообразующих факторов, по которым подвергается корректировки  $i$ -й аналог;  $\Delta C_{ij}$  - значение корректировки цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору.

Таким образом, чтобы определить рыночную стоимость объектов недвижимости, необходимо сравнить его качественные характеристики и характеристики объектов сравнения. В качестве итогового значения используется средневзвешенная величина скорректированных цен объектов сравнения, что позволяет Оценщику сделать логический вывод о возможной стоимости оцениваемых объектов на рынке.

### **Отбор объектов-аналогов для объекта оценки**

В ходе анализа рынка представленных к продаже нежилых помещений, Оценщику удалось найти 4 объекта-аналога, которые как и объект оценки относятся к одному сегменту рынка – офисная недвижимость, со схожими характеристиками по таким основным критериям как:

- текущее или перспективное использование объектов под офисную недвижимость;
- район, потенциал местоположения, хорошая транспортная доступность;
- общая площадь.

Информация об отобранных объектах-аналогах представлена в далее в таблице, источники информации (копии интернет-страниц) представлены в Приложении 2 настоящего Отчета.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения или сделки каких-либо особых обстоятельств. Объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики по физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

*Оцениваемые помещения имеют ряд схожих характеристик, за исключением общей площади. Сопоставление характеристик оцениваемых помещений позволяет сделать вывод, что для расчета их рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода возможно использовать одну группу аналогов.*

*Оценщиком был произведен расчет удельного показателя стоимости по группе аналогов для помещения с минимальной площадью (101,5 кв. м нежилое помещение кадастровый номер 71:30:030111:7549 по адресу: г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. Д), после чего, с использованием корректировки на площадь, был получен удельный показатель стоимости 1 кв. м каждого из оцениваемых объектов.*

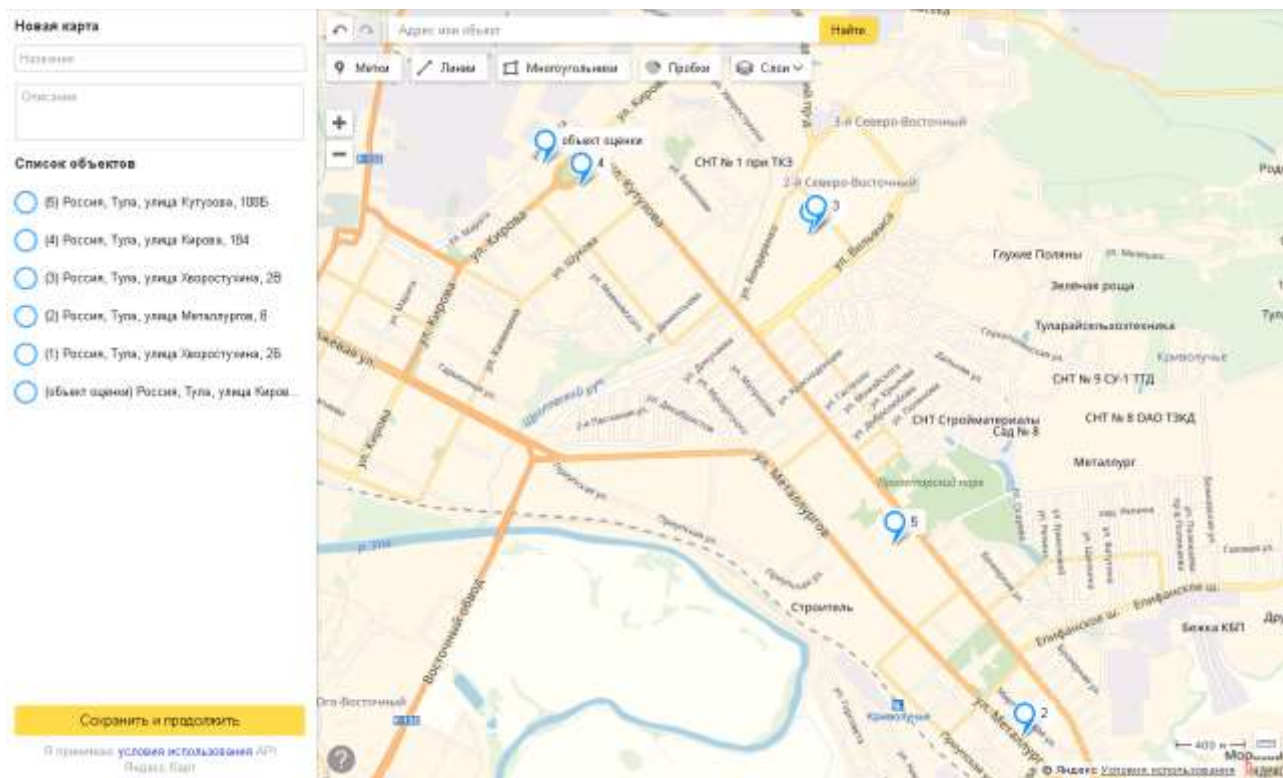







Схема расположения подобранных объектов-аналогов и объекта оценки



Таблица № 10. Характеристика объекта оценки и объектов аналогов в рамках сравнительного подхода

| Наименование показателя                 | Объект оценки                    | Аналог № 1  | Аналог № 2  | Аналог № 3  | Аналог № 4  | Аналог № 5  |
|---|----------------------------------|---|---|---|---|---|
| Условия рынка                           | сделка на дату оценки 02.07.2018 | предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки   | предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки   | предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки   | предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки   | предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки   |
| Условия финансирования                  | рыночные                         | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  |
| Условия продажи                         | типичные                         | типичные  | типичные  | типичные  | типичные  | типичные  |
| Передаваемые имущественные права        | собственность                    | собственность   | собственность   | собственность   | собственность   | собственность   |
| Тип объекта                             | встроенное нежилое помещение     | встроенное нежилое помещение  | встроенное нежилое помещение  | встроенное нежилое помещение  | встроенное нежилое помещение  | встроенное нежилое помещение  |
| Функциональное назначение               | офисное                          | офисное   | торгово-офисное   | офисное   | торгово-офисное   | торгово-офисное   |
| Адрес расположения                      | г Тула, ул. Кирова, д. 153а      | Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Хворостухина, 2Б                              | Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Металлургов, 8                                | Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Хворостухина, 2В                              | Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Кирова, 184                                   | Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Кутузова, 108Б                                |
| Фото                                    |                                  |                             |                            |                            |                            |                            |
| Район расположения                      | Пролетарский                     | Пролетарский  | Привокзальный   | Пролетарский  | Пролетарский  | Пролетарский  |
| Расположение в квартале                 | 2-я линия застройки              | 2-я линия застройки   | 1-я линия застройки   | 2-я линия застройки   | 1-я линия застройки   | 2-я линия застройки   |
| Тип входа                               | отдельный со двора               | отдельный со двора  | отдельный с улицы   | отдельный со двора  | отдельный с улицы   | отдельный со двора  |
| Наличие окон                            | стандартные                      | стандартные   | стандартные   | стандартные   | стандартные   | стандартные   |
| Общая площадь помещения, кв. м          | 101,5                            | 105   | 51,3  | 105,4   | 105,0   | 137,0   |
| Уровень/состояние отделки               | простая внутренняя отделка       | высококачественная внутренняя отделка   | простая внутренняя отделка  | без отделки   | с повышенной внутренней отделкой  | простая внутренняя отделка  |
| Занимаемый этаж                         | 1 этаж                           | 1 этаж  | 1 этаж  | 1 этаж  | 1 этаж  | 1 этаж  |
| Высота помещения, зазубление, м         | h ≈ 2,6                          | h=3   | h ≈ 3   | h=2,7   | h ≈ 3,0   | h=3   |
| Наличие коммуникаций                    | все                              | все   | все   | все   | все   | все   |
| Цена предложения, руб. (вкл. НДС)       |                                  | 5 876 400   | 3 610 800   | 4 200 000   | 6 400 000   | 6 490 000   |
| Цена предложения, руб. кв. м (вкл. НДС) |                                  | 55 966  | 70 386  | 39 848  | 60 952  | 47 372  |
| Источник информации - контакт, продавец |                                  | Агент: Людмила Щербанева<br>Тел.: +7 919 0731305  | Агент: Людмила Щербанева<br>Тел.: +7 919 0731305  | Тел.: +7 920 7817000  | Тел.: +7 953 1922374  | Агент: Людмила Щербанева<br>Тел.: +7 919 0731305  |
| Источник информации - ссылка            |                                  | <a href="https://tula.cian.ru/sale/commercial/159190452/">https://tula.cian.ru/sale/commercial/159190452/</a> | <a href="https://tula.cian.ru/sale/commercial/152271862/">https://tula.cian.ru/sale/commercial/152271862/</a> | <a href="https://tula.cian.ru/sale/commercial/189907986/">https://tula.cian.ru/sale/commercial/189907986/</a> | <a href="https://tula.cian.ru/sale/commercial/188816483/">https://tula.cian.ru/sale/commercial/188816483/</a> | <a href="https://tula.cian.ru/sale/commercial/156229053/">https://tula.cian.ru/sale/commercial/156229053/</a> |

### 10.2.1. Определения корректировок и порядок их внесения в расчетах

#### Описание внесенных корректировок

Найденные аналоги отличаются от оцениваемого объекта рядом характеристик. Для дальнейших расчетов необходимо сопоставить аналоги и оцениваемый объект по основным ценообразующим показателям.

Выделяют две группы элементов сравнения и соответствующих корректировок по ним.

Первая группа элементов сравнения (передаваемые имущественные права, условия финансирования, условия продажи, условия рынка) определяет цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Корректировки по этим элементам осуществляется в определенной последовательности.

Вторая группа элементов сравнения характеризует объекты и корректировки по ней выполняются на независимой основе (физические, экономические характеристики самого объекта). Все элементы сравнения, по своей сути, являются ценообразующими факторами, например, площадь, состояние объекта и т. п.). По этим признакам, как правило, проводятся самые весомые корректировки.

I группа – это *последовательные* корректировки, II группа – *независимые (кумулятивные)* корректировки.

При отличии аналога от оцениваемого объекта по какому-либо показателю в цену аналога вносились соответствующие корректировки.

#### Корректировка цены по последовательным элементам сравнения:

**Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** У всех объектов на помещение передается право собственности. Корректировка не выполнялась.

**Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).** Данная корректировка при расчете стоимости оцениваемого объекта предполагает сравнение аналогов и объекта оценки по виду (авансовый/обычный), структуре платежа. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, отличных от типичных рыночных. Корректировки не требуется.

**Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).** Информация о существовании нетипичных рыночных отношений между продавцами и потенциальными покупателями отсутствует, в связи с этим корректировка не выполнялась.

**Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).** Корректировка на рыночные условия, отражает изменение состояния рынка на дату определения стоимости оцениваемого объекта, и производится от даты определения стоимости объектов-аналогов. Это позволяет избежать искажения динамики изменения цен за рассматриваемый период. Поправка на дату продажи не применяется, т.к. все объекты сравнения выставлены на продажу в настоящее время.

***Внесение корректировки на переход от цены предложения к цене сделки (корректировка на закрытие сделки).***

Цена реальной сделки может отличаться от цены предложения за счет торга между продавцом и покупателем при достижении итоговой цены. Для того, чтобы объект недвижимости был реализован в разумные сроки, продавец вынужден соглашаться на скидку.

По данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и

сходные типы объектов»<sup>17</sup> скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения в городе Туле находятся в диапазоне: при продаже 8-14%.

Скидка на торг принята по рыночным данным - в размере **14%**.

### **Корректировка по кумулятивным (независимым) элементам сравнения**

Для определения стоимости объектов оценки были выделены следующие *ценообразующие факторы*, по которым проводилась дальнейшая оценка и корректировка объектов-аналогов и объекта оценки:

- ✓ местоположение – линия расположения;
- ✓ общая площадь;
- ✓ уровень отделки помещения.

По остальным возможным ценообразующим факторам существенных отличий нет.

### **Обоснование корректировок**

#### **1. Корректировка на линию расположения**

Расположение объекта коммерческого использования на красной линии улицы, с наличием отдельного подъезда к объекту является более привлекательным, чем расположение объекта в глубине застройки (например на огороженной территории, или при возможности подъезда только по внутриворотовым проездам).

Для проведения корректировки на линию расположения Оценщик руководствовался данными статистического информационного источника Ассоциация Статриелт (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>)

### **на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2018 года**

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночной информации

| №                  | Объекты по назначению   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--------------------|---|----------------|-----------------|------------------|
| <b>А. Продажи:</b> |   |                |                 |                  |
| 1                  | Торговых помещений и зданий с земельным участком                      | 0,69           | 0,80            | <b>0,74</b>      |
| 2                  | Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком | 0,73           | 0,87            | <b>0,79</b>      |
| 3                  | Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком  | 0,85           | 0,96            | <b>0,90</b>      |
| <b>Б. Аренды:</b>  |   |                |                 |                  |
| 1                  | Торговых помещений и зданий с земельным участком                      | 0,72           | 0,79            | <b>0,75</b>      |
| 2                  | Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком | 0,77           | 0,84            | <b>0,80</b>      |
| 3                  | Складских помещений и зданий с земельным участком                     | 0,87           | 0,93            | <b>0,90</b>      |
| 4                  | Производственных помещений и зданий с земельным участком              | 0,86           | 0,95            | <b>0,90</b>      |

<sup>17</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2017г. Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидат технических наук.

Корректировка на линию расположения рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left( \frac{OC_{oc}}{OC_{an}} - 1 \right) * 100, \text{ где:}$$

$i$  – корректировка на линию расположения;

$OC_{oc}$  – относительная расчетная стоимость (корректировочный коэффициент) объекта оценки;

$OC_{an}$  – относительная расчетная стоимость (корректировочный коэффициент) объекта аналога.

**Таблица № 11. Расчет корректировки на линию расположения**

| Показатель                     | Объект оценки              | Аналог 1                   | Аналог 2                   | Аналог 3                   | Аналог 4                   | Аналог 5                   |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <i>Расположение в квартале</i> | <b>2-я линия застройки</b> | <b>2-я линия застройки</b> | <b>1-я линия застройки</b> | <b>2-я линия застройки</b> | <b>1-я линия застройки</b> | <b>2-я линия застройки</b> |
| <i>Стоимостной коэффициент</i> | 0,79                       | 0,79                       | 1,00                       | 0,79                       | 1,00                       | 0,79                       |
| <i>Корректировка, %</i>        |                            | <b>0,0%</b>                | <b>-21,0%</b>              | <b>0,0%</b>                | <b>-21,0%</b>              | <b>0,0%</b>                |

## 2. Корректировка на площадь ОКС

Площадь объекта является мерой его ликвидности, чем больше площадь тем меньше удельная стоимость объекта (за кв. м). В стоимость всех объектов-аналогов необходимо ввести корректировку по данному фактору.

Корректировка на площадь была рассчитана по данным статистического информационного источника Ассоциация Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>)

### на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

$C$  – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,  
 $S$  – общая площадь объекта, кв.м.,  
 $b$  – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,  
 $n$  – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

| назначение                                  | К торм (n) | R <sup>2</sup> коэффициент детерминации |
|---|------------|---|
| Общественные здания и помещения             | - 0,18     | 0,733                                   |
| Промышленные и складские здания и помещения | - 0,22     | 0,648                                   |

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

$K_s$  – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.  
 $S_o$  – общая площадь оцениваемого объекта, ед.  
 $S_a$  – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.  
 $n$  – коэффициент торможения.

Таблица № 12. Расчет корректировки на общую площадь

| Показатель                            | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
|---------------------------------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <i>Общая площадь помещения, кв. м</i> | 101,5         | 105,0    | 51,3     | 105,4    | 105,0    | 137,0    |
| <i>Стоимостной коэффициент</i>        |               | 1,006    | 0,884    | 1,007    | 1,006    | 1,055    |
| <i>Корректировка, %</i>               |               | 0,6%     | -11,6%   | 0,7%     | 0,6%     | 5,5%     |

### 3. Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений

Для определения корректировки Оценщиком проанализированы данные сайта Статриелт - Statrielt – информационного портала недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti>).

К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

| № | Характеристика отделки  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Без <b>внутренней</b> отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)   | 0,91           | 0,95            | 0,93             |
| 2 | С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)  |                |                 | 1,00             |
| 3 | С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)  | 1,03           | 1,10            | 1,06             |
| 4 | С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества) | 1,09           | 1,19            | 1,14             |
| 5 | С дополнительной <b>наружной</b> отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рупонной или листовой кровлей              | 1,08           | 1,15            | 1,11             |

Поправка по данным факторам рассчитывалась на основе формулы, приведенной при расчете корректировки на линию расположения объекта.

Таблица № 13. Расчет корректировки на тип отделки

| Показатель                     | Объект оценки              | Аналог 1                              | Аналог 2                   | Аналог 3    | Аналог 4                         | Аналог 5                   |
|--------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|----------------------------|-------------|----------------------------------|----------------------------|
| <i>Тип отделки</i>             | простая внутренняя отделка | высококачественная внутренняя отделка | простая внутренняя отделка | без отделки | с повышенной внутренней отделкой | простая внутренняя отделка |
| <i>Стоимостной коэффициент</i> | 1,00                       | 1,14                                  | 1,00                       | 0,93        | 1,06                             | 1,00                       |
| <i>Корректировка, %</i>        |                            | -12,3%                                | 0,0%                       | 7,5%        | -5,7%                            | 0,0%                       |

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана как сумма приведенных (откорректированных) цен объектов сравнения умноженная на их весовые коэффициенты:

$$C_o = \sum(C_{пр.i} \times N_i), \text{ где:}$$

$C_o$  – рыночная стоимость объекта оценки,

$C_{пр.i}$  – откорректированная цена объекта сравнения,

$N_i$  – весовой коэффициент объекта сравнения.

Весовой коэффициент определяется через суммарный коэффициент состояния объекта сравнения и степень близости объекта сравнения к объектам оценки. Для объекта аналога, который имеет наименьшее значение относительной суммарной корректировки, получаем наибольший весовой коэффициент, поскольку такой объект имеет наиболее близкие параметры к оцениваемому объекту. Соответственно, аналоги, которые имеют наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, получают наименьший весовой коэффициент.

#### **10.2.2. Итоговый расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода**

Далее в таблице представлен расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода для нежилого помещения площадью 101,5 кв.м (базовый показатель).



Таблица № 14. Расчет корректировки по первой группе элементов сравнения

| Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения                                 |   |  |  |  |  |  |
|---|---|--|--|--|--|--|
| Наименование показателя   | Объект оценки                           | Аналог № 1   | Аналог № 2   | Аналог № 3   | Аналог № 4   | Аналог № 5   |
| <b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>              | <i>собственность</i>                    | <i>собственность</i>   | <i>собственность</i>   | <i>собственность</i>   | <i>собственность</i>   | <i>собственность</i>   |
| Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, % |   | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0  |
| <i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>  |   | 55 966   | 70 386   | 39 848   | 60 952   | 47 372   |
| <b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>                      | <i>рыночные</i>                         | <i>рыночные</i>  | <i>рыночные</i>  | <i>рыночные</i>  | <i>рыночные</i>  | <i>рыночные</i>  |
| Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, %         |   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| <i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>  |   | 55 966   | 70 386   | 39 848   | 60 952   | 47 372   |
| <b>Условия продажи</b>  | <i>типичные</i>                         | <i>типичные</i>  | <i>типичные</i>  | <i>типичные</i>  | <i>типичные</i>  | <i>типичные</i>  |
| Корректировка на условия продажи, %   |   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| <i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>  |   | 55 966   | 70 386   | 39 848   | 60 952   | 47 372   |
| <b>Условия рынка</b>  | <i>сделка на дату оценки 02.07.2018</i> | <i>предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки</i> | <i>предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки</i> | <i>предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки</i> | <i>предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки</i> | <i>предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки</i> |
| Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки                     |   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| <i>Скорректированная стоимость</i>  |   | 55 966   | 70 386   | 39 848   | 60 952   | 47 372   |
| Корректировка на скидку к ценам предложений, %  |   | <b>-14,0%</b>  | <b>-14,0%</b>  | <b>-14,0%</b>  | <b>-14,0%</b>  | <b>-14,0%</b>  |
| <i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>  |   | 48 131   | 60 532   | 34 269   | 52 419   | 40 740   |

Таблица № 15. Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения и расчет рыночной стоимости с использованием сравнительного подхода для нежилого помещения кадастровый номер 71:30:030111:7549 по адресу: г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. I, общей площадью 101,5 кв.м

| Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения                 |            |                                   |  |                                   |                            |   |                                   |
|---|------------|-----------------------------------|--|-----------------------------------|----------------------------|---|-----------------------------------|
| Наименование показателя   | Ед. изм.   | Объект оценки                     | Аналог № 1                                   | Аналог № 2                        | Аналог № 3                 | Аналог № 4                              | Аналог № 5                        |
| <i>Общая площадь помещения, кв. м</i>                                     |            | <i>101,50</i>                     | <i>105,00</i>                                | <i>51,30</i>                      | <i>105,40</i>              | <i>105,00</i>                           | <i>137,00</i>                     |
| Корректировка   | %          |                                   | 0,6%   | -11,6%                            | 0,7%                       | 0,6%                                    | 5,5%                              |
| <i>Тип отделки</i>  |            | <i>простая внутренняя отделка</i> | <i>высококачественная внутренняя отделка</i> | <i>простая внутренняя отделка</i> | <i>без отделки</i>         | <i>с повышенной внутренней отделкой</i> | <i>простая внутренняя отделка</i> |
| Корректировка   | %          |                                   | -12,3%                                       | 0,0%                              | 7,5%                       | -5,7%                                   | 0,0%                              |
| <i>Расположение в квартале</i>  |            | <i>2-я линия застройки</i>        | <i>2-я линия застройки</i>                   | <i>1-я линия застройки</i>        | <i>2-я линия застройки</i> | <i>1-я линия застройки</i>              | <i>2-я линия застройки</i>        |
| Корректировка   | %          |                                   | 0,0%   | -21,0%                            | 0,0%                       | -21,0%                                  | 0,0%                              |
| <b>Общая валовая коррекция</b>  | %          |                                   | <b>-11,7%</b>                                | <b>-32,6%</b>                     | <b>8,2%</b>                | <b>-26,0%</b>                           | <b>5,5%</b>                       |
| <b>Скорректированная стоимость</b>  | руб./кв. м |                                   | <b>42 514</b>                                | <b>40 824</b>                     | <b>37 082</b>              | <b>38 765</b>                           | <b>43 000</b>                     |
| <b>Отношение максимальной стоимости к минимальной (скорректированные)</b> |            | <b>1,16</b>                       |  |                                   |                            |   |                                   |
| Сумма модулей частных корректировок                                       | %          |                                   | <b>12,9%</b>                                 | <b>32,6%</b>                      | <b>8,2%</b>                | <b>27,3%</b>                            | <b>5,5%</b>                       |
| Величина, обратная модулю корректировки                                   | доли.ед.   | 0,45                              | 0,08   | 0,03                              | 0,12                       | 0,04                                    | 0,18                              |
| Вес аналога в общей стоимости   | доли.ед.   | 1,00                              | 0,17   | 0,07                              | 0,27                       | 0,08                                    | 0,40                              |
| <b>Рыночная стоимость 1 кв. м объекта оценки</b>                          | руб./кв. м | <b>40 806</b>                     |  |                                   |                            |   |                                   |
| <b>Рыночная стоимость объекта оценки, расчетное значение</b>              | руб.       | <b>4 141 809</b>                  |  |                                   |                            |   |                                   |

Удельный показатель стоимости объекта оценки, рассчитанный как средневзвешенная величина откорректированных удельных показателей стоимости объектов-аналогов, составил **40 806 руб./кв. м**, и согласно проведенному обзору рынка, находится в диапазоне среднерыночных показателей (средняя цена 1 кв. м офисной недвижимости в г. Тула составляет 46 686 руб.).

Диапазон скорректированных цен предложения объектов-аналогов составляет от 37 082 руб./кв. м – 43 000 руб./кв. м. Полученное значение стоимости находится в пределах данного диапазона.

Разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет 16%. Валовая корректировка составляет от 8,2% до 32,6%.

Основная причина высокой *валовой* корректировки – значительные различия в ценообразующих характеристиках объекта и подобранного аналога, вынуждающие делать значительные корректировки к стоимости. Кроме объективных причин, влияющих на ценообразование, не стоит забывать и о субъективных причинах. Зачастую начальная цена предложений собственника называют пропорционально качественным характеристикам объектов, а в соответствии со своими текущими потребностями в получении той или иной суммы денег от продажи недвижимости. Отсутствие информации о реальных сделках существенно снижает достоверность результата сравнительного подхода, но это обстоятельство учитывается при назначении весовых коэффициентов при выведении итогового заключения о стоимости.

Подводя итог вышесказанному, можно сделать вывод, что несмотря на превышение размера допустимой валовой корректировки, полученное с использованием сравнительного подхода значение стоимости, может быть принято к дальнейшему рассмотрению, далее была проведена «верификация» результата стоимости.

Для проверки адекватности полученных результатов были найдены:

- ✓ среднее квадратичное отклонение;
- ✓ доверительный интервал;
- ✓ погрешность вычислений;
- ✓ коэффициент вариации.

*Среднее квадратичное отклонение* представляет собой обобщающую характеристику размеров вариации признака в совокупности. Оно равно квадратному корню из среднего квадрата отклонений отдельных значений признака от средней арифметической. Стандартное (или среднее квадратичное) отклонение показывает, на сколько в среднем отклоняются конкретные варианты от их среднего значения. Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «СТАНДОТКЛОН», использующей массив откорректированных стоимостных значений.

*Коэффициент вариации* – отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения искомой величины к ее математическому ожиданию (среднему).

Данный коэффициент показывает, насколько анализируемые значения отличаются от средней величины. Предельное максимальное значение коэффициента вариации равно 33%.

*Доверительный интервал* – интервальная оценка для средней распределения. Процедура получения интервальной оценки для средней распределения обеспечивает включение в интервал наилучшей оценки среднего. В то же время, интервал вокруг этой наилучшей оценки строится таким образом, чтобы с определенной вероятностью истинное значение средней находилось внутри этого интервала. Доверительный интервал – это интервал значений случайной погрешности, внутри которого с заданной вероятностью находится искомое значение погрешности результата измерений.

Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «ДОВЕРИТ», использующей величину вероятности (95% для нормального распределения плотности вероятности), размер выборки и рассчитанную величину стандартного отклонения.

*Погрешность* – разность  $ха$ , где  $a$  – данное число, которое рассматривается как приближенное значение некоторой величины, точное значение которой равно  $x$ . Разность  $ха$  называется также абсолютной погрешностью.

Отношение  $ха$  к  $a$  называется относительной погрешностью числа  $a$ . Рассчитывается как отношение доверительного интервала к среднеарифметическому значению откорректированных стоимостных показателей.

Оценщиком были произведены вычисления перечисленных величин. Результаты представлены в таблице.

**Таблица № 16. Определение погрешности вычислений значения удельного показателя стоимости**

| Показатель   | Значение    |
|--|-------------|
| Среднее арифметическое (по откорректированным ценам объектов-аналогов), руб./кв. м | 40 437      |
| Стандартное отклонение, руб./кв. м   | 2 504,2     |
| Коэффициент вариации, %  | 6,19%       |
| Доверительный интервал (вероятность 95%), руб./кв. м                               | 755,4       |
| Относительная погрешность, %   | <b>1,9%</b> |

Погрешность вычислений **1,9%** и коэффициент вариации **6,19%** (<33%) говорят о достаточно высокой точности полученных значений. Таким образом, полученный результат можно считать достоверным.

Далее на основе стоимости 1 квадратного метра помещения общей площадью 101,5 кв.м, была рассчитана стоимость остальных помещений.

Расчет был проведен с использованием корректировки на площадь, по аналогии с корректировкой, проведенный к рыночным аналогам.

Далее приведена итоговая расчетная таблица.

**Таблица № 17. Итоговая расчетная таблица в рамках сравнительного подхода**

| № п.п. | Адрес объекта оценки                    | Кадастровый (или условный) номер | Общая площадь, кв.м | Корректировка на площадь по отношению к базовой площади 101,5 кв.м | Удельный показатель, руб./кв. м | Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб. |
|--------|---|----------------------------------|---------------------|--|---------------------------------|--|
| 1      | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. I    | 71:30:030111:10278               | 104,9               | -0,6%  | 40 565                          | 4 255 269  |
| 2      | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. II   | 71:30:030111:10277               | 154,9               | -7,3%  | 37 816                          | 5 857 698  |
| 3      | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, пом. IV  | 71:30:030111:7891                | 134,4               | -4,9%  | 38 795                          | 5 214 048  |
| 4      | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, пом. V   | 71:30:030111:7892                | 118,4               | -2,7%  | 39 690                          | 4 699 296  |
| 5      | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. VI   | 71:30:030111:10276               | 133,6               | -4,8%  | 38 837                          | 5 188 623  |
| 6      | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. I   | 71:30:030111:7549                | 101,5               | 0,0%   | <b>40 806</b>                   | 4 141 809  |
| 7      | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. II  | 71:30:030111:7548                | 133,4               | -4,8%  | 38 847                          | 5 182 190  |
| 8      | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. III | 71:30:030111:7547                | 115,6               | -2,3%  | 39 862                          | 4 608 047  |
| 9      | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. IV  | 71:30:030111:7546                | 132,4               | -4,7%  | 38 900                          | 5 150 360  |

### 10.3. Расчет стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода

#### 10.3.1. Методы доходного подхода и обоснование выбора метода оценки

Согласно ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (утв. Приказом от 20 мая 2015 г. N 297), доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом дисконтирования денежных потоков;
- или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

$$C_{\text{рын.}} = \frac{\text{ЧОД}}{K_{\text{кап}}}$$

где: ЧОД – чистый операционный доход собственника за период (1 год);

$K_{\text{кап}}$  – коэффициент капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость (ставка дисконтирования).

Ниже приводится формула определения стоимости объекта недвижимости данным методом:

$$C_{\text{рын.}} = \sum_{n=0}^N \frac{\text{ЧОД}_n}{(1+r)^n}$$

где:  $C_{\text{рын.}}$  – стоимость объекта недвижимости;

$n = 0, 1, 2, \dots, N$  – интервал планирования;

$\text{ЧОД}_n$  – прогноз чистого операционного дохода (денежного потока) в период  $n$ ;

$r$  – ставка дисконтирования.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

При применении доходного подхода структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Согласно ФСО N 7, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

#### ***Выбор метода расчета стоимости объекта оценки***

В соответствии с итогом анализа вариантов наиболее эффективного использования оцениваемого имущества было установлено, что таким вариантом является использование объекта в соответствии с его ***текущим использованием - под офисную функцию.***

Поскольку объект оценки не нуждается в проведении долговременного и дорогостоящего ремонта, поток доходов (чистый операционный доход), генерируемый объектом, является стабильным (стабильно изменяющимся). Данное обстоятельство делает возможным применение для расчёта стоимости оцениваемого объекта **метода прямой капитализации**, позволяющий наиболее точно учесть генерируемый доход.

### **10.3.2. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации**

Для оценки объекта методом прямой капитализации необходимо выполнение следующих этапов:

- определение величины денежного потока (ЧОД, ДВД и операционные расходы);
- определение коэффициента капитализации;
- расчёт стоимости объекта.

При расчетах выдвигаются следующие предположения.

1. Доход от владения объектами будет получен от их сдачи в аренду в соответствии с анализом наиболее эффективного использования объекта (текущее назначение).
2. Арендодатель берет на себя оплату налога на имущество, управление недвижимостью, а также формирование за счет доходов от аренды резервов на замещение.

#### ***10.3.2.1. Определение чистого операционного дохода***

Определение ЧОД состоит из нескольких последовательных этапов:

1. Определение потенциального валового дохода (ПВД).
2. Определение действительного дохода (ДВД).
3. Определение операционных расходов (ОР).
4. Расчёт ЧОД как разности между ДВД и ОР.

При расчёте потенциального валового дохода определяется арендопригодная площадь объекта оценки, которая в дальнейшем перемножается на расчётную ставку арендной платы.

Действительный валовый доход (ДВД) представляет собой ПВД, очищенный от потерь от неполной загрузки арендопригодной площади объекта и невзысканных арендных платежей.

Операционные расходы включают все расходы собственника, которые он несет при управлении объектом недвижимости соответствующего функционального назначения.

#### **Определение арендопригодной площади объекта оценки**

При проведении дальнейших расчетов Оценщик исходил из предположения, что каждое из оцениваемых встроенных нежилых помещений (общей площадью от 100 до 160 кв.м) будет сдано одному арендатору. Согласно консультациям со специалистами рынка недвижимости, такие условия аренды для встроенных помещений площадью до 200 кв.м являются наиболее типичными на рынке.

### Прогнозирование будущих доходов

Расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости для целей оценки выполняется в виде составления реконструируемого отчета о доходах, который включает в себя нижеперечисленные этапы.

#### Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход (ПВД) – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета потерь и расходов. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех сдаваемых в аренду площадей.

#### Определение величины рыночной арендной ставки:

Поиск объектов аналогов проводился по предложениям о сдаче в аренду коммерческих помещений под офис, расположенных на первых жилых домах, и сопоставимых по объемно-планировочным решениям оцениваемым объектам. Все объекты аналоги расположены в Пролетарском районе г. Тулы.

При отборе объектов-аналогов с целью расчета стоимости объекта оценки Оценщиком были проанализированы публикуемые в прессе данные по предложениям аренды встроенных нежилых помещений офисного назначения, во временном диапазоне, максимально приближенном к дате проведения оценки (июль 2018 г.). Были проанализированы специализированные сайты по коммерческой недвижимости (cian.ru, <http://restate.ru>, [www.emls.ru](http://www.emls.ru), <http://theproperty.ru> и прочие).

В качестве единицы сравнения используется ставка аренды за 1 кв. м. общей площади в месяц без учета НДС и коммунальных платежей<sup>18</sup>.

Согласно ст. 164 НК РФ НК РФ, по всей территории Российской Федерации на товары и услуги установлена ставка НДС в размере 18%. Стоимость предложения объектов-аналогов была «очищена» от НДС.

Поправка на учет коммунальных услуг (КУ) не проводилась, поскольку коммунальные платежи не включены в арендные ставки подобранных объектов аналогов.

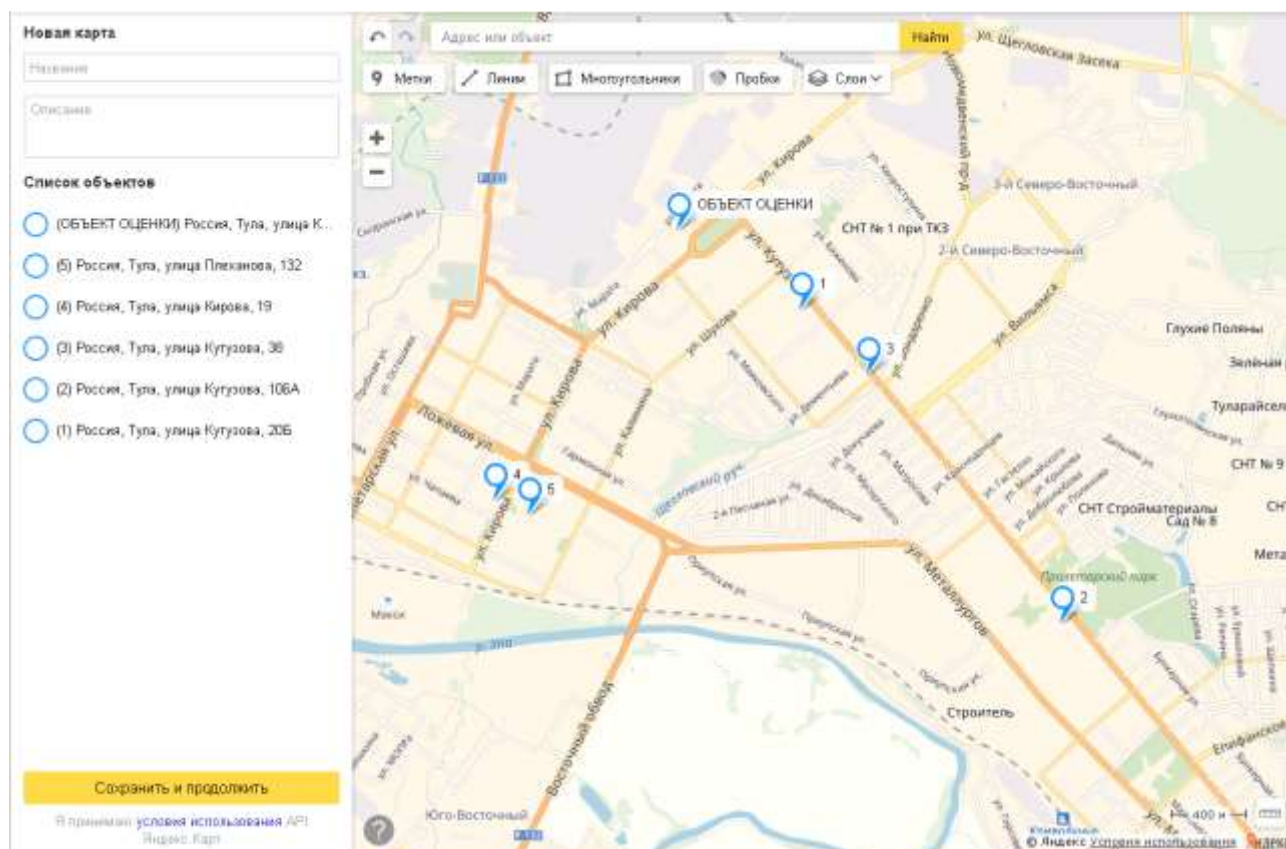
Для расчета арендной ставки за площадь оцениваемых объектов была сделана подборка по предложениям из 5 объектов-аналогов, выставленных в листингах предложений через агентства недвижимости. Источники ценовой информации приведены в Приложении 2 настоящего Отчета.

*По аналогии со сравнительным подходом был произведен расчет арендной ставки для нежилого помещения кадастровый номер 71:30:030111:7549 по адресу: г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. I, общей площадью 101,5 кв. м, на основе которой с использованием корректировки на площадь, был получен показатель арендной ставки за 1 кв. м каждого из оцениваемых объектов.*

---






<sup>18</sup> Все доходы и расходы проекта были очищены от НДС, коммунальных и прочих платежей, затем на итоговую рыночную стоимость объекта оценки, полученную в рамках доходного подхода, будет начислен НДС и, на заключительном этапе, будут согласовываться стоимости с учетом НДС.





*Схема расположения подобранных объектов-аналогов и объекта оценки*  
 Результаты выборки аналогов представлены в нижеследующей таблице.

Таблица № 18. Характеристика объекта оценки и объектов аналогов в рамках доходного подхода

| Наименование показателя   | Объект оценки                    | Аналог № 1  | Аналог № 2  | Аналог № 3  | Аналог № 4  | Аналог № 5  |
|---|----------------------------------|---|---|---|---|---|
| Условия рынка   | сделка на дату оценки 02.07.2018 | предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки   | предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки   | предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки   | предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки   | предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки   |
| Условия финансирования  | рыночные                         | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  |
| Условия продажи   | типичные                         | типичные  | типичные  | типичные  | типичные  | типичные  |
| Передаваемые имущественные права                                      | право аренды                     | право аренды  | право аренды  | право аренды  | право аренды  | право аренды  |
| Тип объекта   | встроенное нежилое помещение     | встроенное нежилое помещение  | встроенное нежилое помещение  | встроенное нежилое помещение  | встроенное нежилое помещение  | встроенное нежилое помещение  |
| Функциональное назначение   | офис                             | торгово-офисное   | торгово-офисное   | торгово-офисное   | торгово-офисное   | торгово-офисное   |
| Адрес расположения  | г. Тула, ул. Кирова, д. 153а     | Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Кутузова, 20Б                                 | Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Кутузова, 106А                                | Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Кутузова, 38                                  | Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Кирова, 19                                    | Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Плеханова, 132                                |
| Фото  |                                  |                             |                            |                            |                            |                            |
| Район расположения  | Пролетарский                     | Пролетарский  | Привокзальный   | Пролетарский  | Пролетарский  | Пролетарский  |
| Расположение в квартале   | 2-я линия застройки              | 2-я линия застройки   | 2-я линия застройки   | 1-я линия застройки   | 1-я линия застройки   | 2-я линия застройки   |
| Тип входа   | отдельный                        | отдельный   | отдельный   | отдельный   | отдельный   | отдельный   |
| Общая площадь помещения, кв.м   | 101,5                            | 70,0  | 75,0  | 100,0   | 58,0  | 65,0  |
| Тип отделки   | простая внутренняя отделка       | простая внутренняя отделка  | простая внутренняя отделка  | простая внутренняя отделка  | простая внутренняя отделка  | простая внутренняя отделка  |
| Занимаемый этаж   | 1 этаж                           | 1 этаж  | 1 этаж  | 1 этаж  | 1 этаж  | 1 этаж  |
| Источник информации – продавец, контакт                               |                                  | Агент: Сергей Парфенов  | Агент: Сергей Парфенов  | Агент: Сергей Парфенов  | Тел.: +7 953 972-30-57  | Агент: Сергей Парфенов  |
| Источник информации -ссылка   |                                  | <a href="https://tula.cian.ru/rent/commercial/166797023/">https://tula.cian.ru/rent/commercial/166797023/</a> | <a href="https://tula.cian.ru/rent/commercial/163490163/">https://tula.cian.ru/rent/commercial/163490163/</a> | <a href="https://tula.cian.ru/rent/commercial/163487525/">https://tula.cian.ru/rent/commercial/163487525/</a> | <a href="https://tula.cian.ru/rent/commercial/190148699/">https://tula.cian.ru/rent/commercial/190148699/</a> | <a href="https://tula.cian.ru/rent/commercial/189272507/">https://tula.cian.ru/rent/commercial/189272507/</a> |
| Арендная ставка, руб./кв.м./мес. (заявленная в источнике предложения) |                                  | 590   | 554   | 650   | 700   | 500   |
| Состав арендной ставки:   |                                  |   |   |   |   |   |
| наличие НДС   |                                  | +   | +   | +   | +   | +   |
| наличие КУ  |                                  | -   | -   | -   | -   | -   |
| Арендная ставка, руб./кв.м./мес. (без НДС без КУ)                     |                                  | 500   | 469   | 551   | 593   | 424   |

**Определения поправок и порядок их внесения**

**Корректировка арендных ставок по последовательным элементам сравнения:**

**Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** В результате совершения сделок по всем объектам сравнения и по оцениваемым объектам передается право аренды, поэтому корректировка не вводится.

**Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.** У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

**Корректировка на условия продажи.** Информация о существовании нетипичных рыночных отношений между арендодателями и потенциальными арендаторами отсутствует. В связи с этим корректировка не выполнялась.

**Корректировка на условия рынка.** Поправка на дату продажи равна не выполнялась, т.к. все объекты сравнения предлагаются в аренду в настоящее время.

*Внесение корректировки на переход от цены предложения к цене сделки (корректировка на закрытие сделки).*

По данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»<sup>19</sup> скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения в городе Туле находятся в диапазоне: при аренде 6-11%.

Скидка на торг принята по рыночным данным - в размере среднего значения **8%**.

***Корректировка по кумулятивным (независимым) элементам сравнения***

Для определения стоимости объекта оценки были выделены следующие **ценообразующие факторы**, по которым проводилась дальнейшая оценка и корректировка аналогов и объекта оценки:

- ✓ местоположение – линия расположения;
- ✓ общая площадь.

По остальным возможным ценообразующим факторам существенных отличий нет.

**Обоснование корректировок** аналогичны корректировкам и их описанию, проведенным в рамках сравнительного подхода.

***1. Корректировка на линию расположения помещения***

Для проведения корректировки на линию расположения Оценщик руководствовался данными статистического информационного источника Ассоциация Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>).

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

<sup>19</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2017г. Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидат технических наук.

Коэффициент корректировки на "красную линию" для аренды офисных и других общественных помещений находится в диапазоне 0,77 - 0,84. Для целей настоящей оценки коэффициент корректировки принят в размере среднего значения – 0,80.

## ***2.       Корректировка на площадь ОКС***

Площадь объекта является мерой его ликвидности, чем больше площадь тем меньше удельная стоимость объекта (за кв. м). В стоимость всех объектов-аналогов необходимо ввести корректировку по данному фактору.

Корректировка на площадь была рассчитана по данным статистического информационного источника Ассоциация Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>)

*Далее в таблице представлен расчет арендной ставки для нежилого помещения площадью 101,5 кв. м (базовый показатель).*

Таблица № 19. Расчет корректировки по первой группе элементов сравнения

| Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения                                 |                                  |                          |                          |                          |                          |                          |
|---|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Наименование показателя   | Объект оценки                    | Аналог № 1               | Аналог № 2               | Аналог № 3               | Аналог № 4               | Аналог № 5               |
| <b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>              | право аренды                     | право аренды             | право аренды             | право аренды             | право аренды             | право аренды             |
| Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, % |                                  | 0,0%                     | 0,0%                     | 0,0%                     | 0,0%                     | 0,0%                     |
| <i>Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.</i>                                 |                                  | 500                      | 469                      | 551                      | 593                      | 424                      |
| <b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>                      |                                  | типичные                 | типичные                 | типичные                 | типичные                 | типичные                 |
| Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, %         |                                  | 0%                       | 0%                       | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| <i>Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.</i>                                 |                                  | 500                      | 469                      | 551                      | 593                      | 424                      |
| <b>Условия продажи</b>  |                                  | типичные                 | типичные                 | типичные                 | типичные                 | типичные                 |
| Корректировка на условия продажи, %   |                                  | 0%                       | 0%                       | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| <i>Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.</i>                                 |                                  | 500                      | 469                      | 551                      | 593                      | 424                      |
| <b>Условия рынка</b>  | сделка на дату оценки 02.07.2018 | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки |
| Корректировка на изменения арендных ставок за период между датами сделки и оценки         |                                  | 0%                       | 0%                       | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| <i>Скорректированная стоимость</i>  |                                  | 500                      | 469                      | 551                      | 593                      | 424                      |
| Скидка к ценам предложений, %   |                                  | <b>-8,0%</b>             | <b>-8,0%</b>             | <b>-8,0%</b>             | <b>-8,0%</b>             | <b>-8,0%</b>             |
| <i>Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.</i>                                 |                                  | <b>460</b>               | <b>432</b>               | <b>507</b>               | <b>546</b>               | <b>390</b>               |

Таблица № 20. Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения и расчет рыночной арендной ставки для нежилого помещения кадастровый номер 71:30:030111:7549 по адресу: г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. I, общей площадью 101,5 кв.м

| Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения              |                     |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
|--|---------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Наименование показателя  | ед. изм.            | Объект оценки              | Аналог № 1                 | Аналог № 2                 | Аналог № 3                 | Аналог № 4                 | Аналог № 5                 |
| Расположение в квартале  |                     | 2-я линия застройки        | 2-я линия застройки        | 2-я линия застройки        | 1-я линия застройки        | 1-я линия застройки        | 2-я линия застройки        |
| Коэффициент стоимости объекта  |                     | 0,80                       | 0,80                       | 0,80                       | 1,00                       | 1,00                       | 0,80                       |
| <i>Корректировка</i>   | %                   |                            | <i>0,0%</i>                | <i>0,0%</i>                | <i>-20,0%</i>              | <i>-20,0%</i>              | <i>0,0%</i>                |
| Общая площадь помещения, кв.м  |                     | 101,50                     | 70,00                      | 75,00                      | 100,00                     | 58,00                      | 65,00                      |
| Коэффициент стоимости объекта  |                     |                            | 0,94                       | 0,95                       | 1,00                       | 0,90                       | 0,92                       |
| <i>Корректировка</i>   | %                   |                            | <i>-6,5%</i>               | <i>-5,3%</i>               | <i>-0,3%</i>               | <i>-9,6%</i>               | <i>-7,7%</i>               |
| Тип отделки  |                     | простая внутренняя отделка | простая внутренняя отделка | простая внутренняя отделка | простая внутренняя отделка | простая внутренняя отделка | простая внутренняя отделка |
| Коэффициент стоимости объекта  |                     | 1,000                      | 1,000                      | 1,000                      | 1,000                      | 1,000                      | 1,000                      |
| <i>Корректировка</i>   | %                   |                            | <i>0,0%</i>                | <i>0,0%</i>                | <i>0,0%</i>                | <i>0,0%</i>                | <i>0,0%</i>                |
| Общая валовая коррекция  | %                   |                            | <b>-6,5%</b>               | <b>-5,3%</b>               | <b>-20,3%</b>              | <b>-29,6%</b>              | <b>-7,7%</b>               |
| Скорректированная ставка   | руб./кв.м/<br>мес.  |                            | 430                        | 409                        | 404                        | 384                        | 360                        |
| Отношение максимальной ставки к минимальной (скорректированные)        |                     | 1,20                       |                            |                            |                            |                            |                            |
| Сумма модулей частных корректировок                                    | %                   |                            | 6,5%                       | 5,3%                       | 20,3%                      | 29,6%                      | 7,7%                       |
| Величина, обратная модулю корректировки                                | доли ед.            | 0,56                       | 0,15                       | 0,19                       | 0,05                       | 0,03                       | 0,13                       |
| Вес аналога в общей стоимости  | доли ед.            | 1,00                       | 0,28                       | 0,34                       | 0,09                       | 0,06                       | 0,23                       |
| <b>Рыночная арендная ставка оцениваемого объекта (без НДС, без КУ)</b> | руб./кв. м/<br>мес. | <b>400,0</b>               |                            |                            |                            |                            |                            |

Удельный показатель арендной ставки объектов оценки, составил **400 руб./кв. м (без учета НДС)**, и находится в диапазоне цен предложения объектов-аналогов. По данным аналитического обзора диапазон арендных ставок за встроенные офисные помещения в г. Тула составил 400-600 руб. за кв. м. в месяц с НДС. Следовательно, следовательно, полученное значение арендной ставки соответствует показателям рынка.

Далее на основе арендной ставки за помещение общей площадью 101,5 кв.м, была рассчитана ставка для остальных помещений.

Расчет был проведен с использованием корректировки на площадь, по аналогии с корректировкой, проведенный к рыночным аналогам.

**Таблица № 21. Итоговая расчетная таблица арендной ставки**

| № п.п. | Адрес объекта оценки                    | Кадастровый (или условный) номер | Общая площадь, кв.м | Корректировка на площадь по отношению к базовой площади 101,5 кв.м | Удельный показатель арендной ставки, руб./кв. м в мес. |
|--------|---|----------------------------------|---------------------|--|--|
| 1      | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. I    | 71:30:030111:10278               | 104,9               | -0,5%  | 398  |
| 2      | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. II   | 71:30:030111:10277               | 154,9               | -6,5%  | 374  |
| 3      | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, пом. IV  | 71:30:030111:7891                | 134,4               | -4,4%  | 382  |
| 4      | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, пом. V   | 71:30:030111:7892                | 118,4               | -2,4%  | 390  |
| 5      | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. VI   | 71:30:030111:10276               | 133,6               | -4,3%  | 383  |
| 6      | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. I   | 71:30:030111:7549                | 101,5               | <b>0,0%</b>  | <b>400</b>   |
| 7      | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. II  | 71:30:030111:7548                | 133,4               | -4,3%  | 383  |
| 8      | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. III | 71:30:030111:7547                | 115,6               | -2,1%  | 392  |
| 9      | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. IV  | 71:30:030111:7546                | 132,4               | -4,2%  | 383  |

#### Определение действительного валового дохода

Действительный валовый доход (далее ДВД) определяется путем вычитания из потенциального валового дохода рассчитанной величины потерь от неполной загрузки и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости.

##### Потери от неплатежей.

Типичные условия договора аренды помещения – внесения авансового платежа, поэтому потери от неплатежей приняты равными минимальному значению 0%.

##### Определение заполняемости помещений

Потери от незанятости помещений связаны с тем, что арендаторы могут освободить помещения и собственнику потребуется какое-то время на поиск новых арендаторов.

Данные потери связаны с тем, что арендаторы могут освободить помещения и собственнику потребуется какое-то время на поиск новых арендаторов, а также с возможной отсрочкой оплаты аренды со стороны арендаторов.

По данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» для офисно-торговых объектов свободного назначения в городе Туле: потери от недозагрузки помещений - в среднем 11%.



### **Расчёт операционных расходов**

Под операционными расходами (ОР) понимаются расходы, связанные с эксплуатацией объектов недвижимости, такие как, плата за пользование земельным участком (земельный налог или арендная плата за землю), налог на имущество, затраты на управление объектом, оплата коммунальных услуг, резерв на замещение и др.

Операционные расходы – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода. Операционные расходы состоят из переменных расходов и постоянных расходов.

К *постоянным расходам* относятся расходы, которые не зависят от степени заполняемости объекта и арендной платы за него. Обычно это платежи за землю, налог на имущество, некоторые эксплуатационные расходы и страховка здания.

К *переменным* относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг.

Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

**Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости.**

Усредненные данные по результатам опросов позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для эксплуатации объектов недвижимости.

В рамках данного отчета об оценке, процент операционных расходов был принят по *Корректировка произведена с учетом данных «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»<sup>20</sup>.*

#### ***К операционным расходам отнесены:***

- *среднегодовые затраты на текущий ремонт,*
- *затраты на уборку,*
- *охрану объекта,*
- *на управление и заключение договоров аренды,*
- *на оплату обслуживающего персонала,*
- *вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки,*
- *налог на имущество,*
- *плата за землю,*
- *страхование,*
- *расходы на замещение.*

Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Показатели операционных расходов от ПВД принимались в расчет по аналитическим данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», для офисно-торговых объектов свободного назначения в городе Туле: уровень операционных расходов находится в диапазоне 15 - 22% от потенциального валового дохода (ПВД).

---

<sup>20</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2017г. Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидат технических наук.

Таким образом, для объекта оценки - к расчету принимались данные для офисно-торговых объектов свободного назначения, а именно среднее значение диапазона **18%** от ПВД (потенциального валового дохода) (раздел 7.2.2 «Анализ рынка коммерческой недвижимости и встроенных помещений офисного назначения в г. Туле»).

### 10.3.2.2. Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – отношение чистого операционного дохода от использования недвижимости к величине ее стоимости.

Наиболее распространенными и часто применяемыми методами для расчета коэффициента капитализации являются следующие методы:

- методом рыночной экстракции (рыночной выжимки);
- методом кумулятивного построения;
- метод экспертизы (опроса экспертов рынка недвижимости).

В рамках настоящего Отчета Оценщиком *был применен метод экспертизы*, с использованием аналитических публикаций рыночных данных По данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»<sup>21</sup> уровень ожидаемой текущей доходности для офисно-торговых объектов свободного назначения в городе Туле находится в диапазоне 10-15% (раздел 7.2.2 «Анализ рынка коммерческой недвижимости и встроенных помещений офисного назначения в г. Туле»).

По данным статистического информационного источника Ассоциация Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>) на 01.04.2018 года коэффициент капитализации для офисных и других общественных помещений в среднем составляет 12%.

|  | Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или о хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком | Среднее значение | Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком |
|--|---|------------------|---|
| Торговые помещения и здания                      | 0,09  | <b>0,11</b>      | 0,13  |
| Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,10  | <b>0,12</b>      | 0,14  |
| Складские помещения и здания                     | 0,11  | <b>0,14</b>      | 0,17  |
| Производственные помещения и здания              | 0,11  | <b>0,15</b>      | 0,19  |

1. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров Российской Федерации. Примечание:

При проведении расчетов, оценщик использовал среднее значение показателей коэффициента капитализации офисной недвижимости равное **12,0%**.

### 10.3.2.3. Итоговый расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом (метод прямой капитализации) приведен далее в таблице.

<sup>21</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2017г. Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидат технических наук.

Таблица № 22. Итоговая расчетная таблица в рамках доходного подхода

| Адрес объекта оценки  | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 149а, кв.<br>I | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 149а, кв.<br>II | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 149а,<br>пом. IV | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 149а,<br>пом. V | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 149а, кв.<br>VI | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 153а,<br>пом. I | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 153а,<br>пом. II | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 153а,<br>пом. III | г. Тула,<br>Кирова ул.,<br>дом 153а,<br>пом. IV |
|---|---|--|---|--|--|--|---|--|---|
| <i>Доходная часть</i>   |   |  |   |  |  |  |   |  |   |
| Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.                                 | 501 002                                       | 695 191  | 616 090   | 554 112  | 614 026  | 487 200  | 613 106   | 543 782  | 608 510   |
| Общая площадь помещения, кв. м  | 104,9   | 154,9  | 134,4   | 118,4  | 133,6  | 101,5  | 133,4   | 115,6  | 132,4   |
| Арендопригодная площадь помещения, кв. м                                | 104,9   | 154,9  | 134,4   | 118,4  | 133,6  | 101,5  | 133,4   | 115,6  | 132,4   |
| Ставка аренды, руб./кв.м/мес., без НДС и КУ                             | 398   | 374  | 382   | 390  | 383  | 400  | 383   | 392  | 383   |
| Потери от незаполняемости, %  | 11,0%   | 11,0%  | 11,0%   | 11,0%  | 11,0%  | 11,0%  | 11,0%   | 11,0%  | 11,0%   |
| Потери от неплатежей, %   | 0%  | 0%   | 0%  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%  | 0%   | 0%  |
| Действительный валовой доход (ДВД), руб. без НДС                        | 445 892                                       | 618 720  | 548 320   | 493 160  | 546 483  | 433 608  | 545 665   | 483 966  | 541 574   |
| <i>Расходная часть</i>  |   |  |   |  |  |  |   |  |   |
| Коэффициент операционных расходов (% от ПВД)                            | 18,0%   | 18,0%  | 18,0%   | 18,0%  | 18,0%  | 18,0%  | 18,0%   | 18,0%  | 18,0%   |
| Операционные расходы (ОР), руб.   | 90 180  | 125 134  | 110 896   | 99 740   | 110 525  | 87 696   | 110 359   | 97 881   | 109 532   |
| <i>Итоговый расчет</i>  |   |  |   |  |  |  |   |  |   |
| Чистый операционный доход, руб.   | 355 712                                       | 493 586  | 437 424   | 393 420  | 435 958  | 345 912  | 435 306   | 386 086  | 432 042   |
| Коэффициент капитализации   | 12,0%   | 12,0%  | 12,0%   | 12,0%  | 12,0%  | 12,0%  | 12,0%   | 12,0%  | 12,0%   |
| Стоимость объекта недвижимости (не вкл. НДС), руб. (расчетная величина) | 2 964 264                                     | 4 113 215                                      | 3 645 197                                       | 3 278 496                                      | 3 632 985                                      | 2 882 600                                      | 3 627 546                                       | 3 217 379  | 3 600 353                                       |
| Стоимость объекта недвижимости (вкл. НДС), руб. (расчетная величина)    | 3 497 832                                     | 4 853 593                                      | 4 301 332                                       | 3 868 625                                      | 4 286 922                                      | 3 401 468                                      | 4 280 505                                       | 3 796 507  | 4 248 417                                       |

## 11. *Согласование результатов оценки*

В этом разделе отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается заключение относительно стоимости оцениваемого имущества.

### Затратный подход

Затратный подход наиболее логично применим к оценке развивающихся объектов рынка. При хорошо просчитываемом износе этот подход менее других подвержен субъективным влияниям и дает объективные сведения о величине затрат на реконструкцию и ремонт, а также их распределении во времени. Обоснованно не применялся.

### Сравнительный подход

Сравнительный подход наиболее точно отражает рыночную ситуацию в том случае, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом и проведения статистической обработки данных. Единицы сравнения, извлеченные из данных о сопоставимых продажах, могут быть применены к оцениваемому объекту для определения его расчетной рыночной стоимости. Существенным недостатком этого метода является то, что нет двух полностью идентичных объектов.

### Доходный подход

Этот подход, как правило, применяется при оценке объектов, приносящих доход. Наиболее сложной проблемой при применении этого подхода является выявление потока чистого операционного дохода от объекта, выявление соответствующих ставки дисконта и коэффициента капитализации для последующего применения их к чистому операционному доходу.

### Согласование результатов расчета

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости определяются по следующим критериям:

- учет цели и задач оценки;
- учет предполагаемого использования результатов оценки;
- полнота и достоверность исходной информации;
- учёт влияния принятых в оценке допущений;
- учет влияния конъюнктуры рынка;
- соответствие типу и характеру использования объекта;
- учет специфики объекта.

В рамках настоящего отчета расчет производился с использованием сравнительного и доходного подходов. Расхождение результатов между сравнительным и доходным подходами составляет 22,2%.

Согласно пункту 25 ФСО №1 «При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Для определения существенности расхождения полученных результатов, Оценщик использовал методические рекомендации, опубликованные на сайте НП «СРОО «Экспертный совет».<sup>22</sup>

Объектом оценки являются встроенные помещения офисного назначения, расположенные в г. Тула. По рисунку, представленному ниже, Оценщиком был определен диапазон стоимости по двум критериям (развитость рынка - средняя и оборачиваемость объектов - средняя) – он составил  $\pm 15\%$ .

<sup>22</sup> <https://srosoret.ru/activities/Method/>

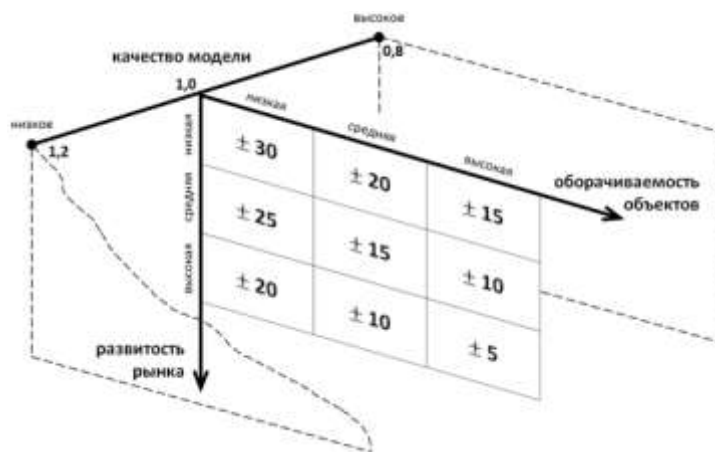


Рис. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3,$$

- где:
- $d_{\%}$  – диапазон стоимости, %;
  - $d_{1,2}$  – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;
  - $k$  – показатель качества модели (подхода), ед.

$$C_{\min(\max)} = C \times \left(1 \pm \frac{d_{\%}}{100\%}\right),$$

- где:
- $C_{\min(\max)}$  – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;
  - $C$  – результат расчета по соответствующему подходу, руб.;
  - $d_{\%}$  – диапазон стоимости, %.

Величина показатель качества модели Оценщиком экспертно. Согласно данным методических рекомендаций в большинстве случаев значение показателя «качество модели» лежит в диапазоне 0,8 – 1,2. Анализ показателя качества расчётных методов подходов настоящего отчета представлен в таблице ниже.

| Параметр   | Подход к оценке |                                    |                                    |
|--|-----------------|------------------------------------|------------------------------------|
|  | затратный       | сравнительный                      | доходный                           |
| Качество исходной информации по параметрам расчета | не используется | фактические и оценочные показатели | фактические и оценочные показатели |
| Количество параметров в расчетной модели           |                 | среднее                            | большое                            |
| Характер взаимного влияния                         |                 | специфика не                       | в методе прямой                    |

|                                       |  |          |   |
|---------------------------------------|--|----------|---|
| параметров расчета в расчетной модели |  | выявлена | капитализации явно выражен мультипликативный эффект |
| Качество модели                       |  | 1        | 1,2   |

Итоговый анализ диапазонов, представлен в таблице ниже (расчет произведен на примере одного помещения, что отражает ситуацию по всем оцениваемым помещениям).

| Параметр   | Подход к оценке  |               |           |
|--|--|---------------|-----------|
|  | затратный  | сравнительный | доходный  |
| Результат расчета, руб.                                  | не применялся  | 4 255 269     | 3 497 832 |
| Диапазон стоимости по двум критериям, ± %                | 17,8%  |               |           |
| Показатель качества модели, ед.                          |  | 1             | 1,2       |
| Диапазон стоимости, ± %                                  |  | 15,0%         | 18,0%     |
| Нижняя граница диапазона стоимости ( $C_{\min}$ ), руб.  |  | 3 616 978     | 2 868 222 |
| Верхняя граница диапазона стоимости ( $C_{\max}$ ), руб. |  | 4 893 559     | 4 127 442 |
| Существенность отличий                                   | Результат, полученный при применении доходного подхода, находится вне границ диапазона стоимости, полученной при применении сравнительного подхода.<br><b>Вывод: Отличия существенны</b> |               |           |
|  | Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты используемых двух подходов к оценке                    |               |           |

#### Анализ и установление причин расхождений

В соответствии с проведенным анализом рынка установлено, что динамика арендных ставок в послание годы показывает падение во всех сферах недвижимости. Однако, расходная часть управления недвижимостью показывает обратную динамику. Данные показатели состояния рынка аренды показывают, что доходность падает, однако данное явление не дает основания для не использования результатов оценки полученных в рамках доходного подхода.

Наиболее предпочтительным подходом к оценке рыночной стоимости недвижимости можно назвать сравнительный подход, т.к. он больше всего опирается на рыночную информацию и отражает ситуацию на рынке в конкретный момент времени. Однако, согласно устоявшимся рыночным тенденциям предложения и сделки по аренде отражают рыночные изменения быстрее, чем предложения и сделки по продаже. При этом необходимо учитывать, что рынок аренды, на основе которого реализуется доходный подход, может учитывать и нетипичные краткосрочные тенденции, на которые рынок предложений не успеет среагировать.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости Объекта оценки согласовать результаты двух используемых подходов. При этом каждому подходу был присвоен вес 50% в стоимости оцениваемого имущества.

Расчет удельного веса стоимости оцениваемого объекта, рассчитанной соответствующим подходом к оценке, в конечной стоимости оцениваемого объекта представлен далее:

## Обоснование весовых коэффициентов

| Критерий  | Подходы в оценке стоимости |            |
|---|----------------------------|------------|
|   | Сравнительный              | Доходный   |
| Применимость подхода к оценке данного объекта недвижимости согласно утвердившимся в России и в мире принципам и стандартам оценки   | 5                          | 5          |
| Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводился анализ   | 5                          | 5          |
| Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения   | 5                          | 5          |
| Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)  | 4                          | 5          |
| Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства, потенциальная доходность и т.д. | 5                          | 4          |
| Итого   | 24                         | 24         |
| Сумма баллов  | 48                         |            |
| <b>Вес подхода по всем 5 критериям</b>  | <b>50%</b>                 | <b>50%</b> |

Сводная таблица результатов согласования стоимостей оцениваемых объектов, полученных применением использовавшихся подходов к оценке, с выходом на единую стоимость оцениваемого объекта представлена далее в табличном виде:

Таблица № 23. Сводная таблица результатов согласования стоимостей оцениваемых объектов

| № п/п | Адрес объекта                           | Стоимость по подходу, руб. |                                 |                            | Согласованная величина рыночной стоимости (расчетная величина), руб. | Величина рыночной стоимости (округленная величина), руб. |
|-------|---|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|--|--|
|       |   | Затратный                  | Сравнительный (вес подхода 50%) | Доходный (вес подхода 50%) |  |  |
| 1     | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. I    | не применялся              | 4 255 269                       | 3 497 832                  | 3 876 550  | <b>3 877 000</b>   |
| 2     | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. II   | не применялся              | 5 857 698                       | 4 853 593                  | 5 355 646  | <b>5 356 000</b>   |
| 3     | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, пом. IV  | не применялся              | 5 214 048                       | 4 301 332                  | 4 757 690  | <b>4 758 000</b>   |
| 4     | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, пом. V   | не применялся              | 4 699 296                       | 3 868 625                  | 4 283 961  | <b>4 284 000</b>   |
| 5     | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. VI   | не применялся              | 5 188 623                       | 4 286 922                  | 4 737 773  | <b>4 738 000</b>   |
| 6     | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. I   | не применялся              | 4 141 809                       | 3 401 468                  | 3 771 639  | <b>3 772 000</b>   |
| 7     | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. II  | не применялся              | 5 182 190                       | 4 280 505                  | 4 731 347  | <b>4 731 000</b>   |
| 8     | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. III | не применялся              | 4 608 047                       | 3 796 507                  | 4 202 277  | <b>4 202 000</b>   |
| 9     | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. IV  | не применялся              | 5 150 360                       | 4 248 417                  | 4 699 389  | <b>4 699 000</b>   |



## 12. Итоговая величина стоимости. Ограничения и пределы применения полученного результата оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

**Суммарная рыночная стоимость объектов недвижимости – встроенных нежилых помещений, расположенных по адресам:**  
**г. Тула, Кирова ул., дом 149а (5 помещений) и**  
**г. Тула, Кирова ул., дом 153а (4 помещения),**  
**определенная по состоянию на 02 июля 2018 года округленно составляет:**  
**40 417 000 (Сорок миллионов четыреста семнадцать тысяч) рублей**

В том числе по объектам:

**Таблица № 24. Итоговая таблица рыночной стоимости оцениваемых объектов**

| № п/п         | Наименование объекта                    | Общая площадь, кв.м | Рыночная стоимость объекта оценки, руб.* |
|---------------|---|---------------------|--|
| 1             | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. I    | 104,9               | 3 877 000                                |
| 2             | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. II   | 154,9               | 5 356 000                                |
| 3             | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, пом. IV  | 134,4               | 4 758 000                                |
| 4             | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, пом. V   | 118,4               | 4 284 000                                |
| 5             | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. VI   | 133,6               | 4 738 000                                |
| 6             | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. I   | 101,5               | 3 772 000                                |
| 7             | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. II  | 133,4               | 4 731 000                                |
| 8             | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. III | 115,6               | 4 202 000                                |
| 9             | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. IV  | 132,4               | 4 699 000                                |
| <b>Итого:</b> |   |                     | <b>40 417 000</b>                        |

\*Согласно ст. 146 п. 2 пп.15 Налогового кодекса (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения.

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки обусловлены основными допущениями, принятыми в ходе проведения данной оценки и приведенными в разделе 4 настоящего отчета, а также объемом информации, используемой при проведении работ.

Напоминаем, что в соответствии с ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета».

**Подпись оценщика, который произвел оценку:**

Оценщик \_\_\_\_\_ О.В. Ермацан

**Подпись генерального директора юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и печать юридического лица:**

\_\_\_\_\_ С. Э. Селезнев

13. Приложения

Приложение 1. Копии документов Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор





|   |   |
|---|---|
| <p><b>СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО</b><br/><b>РЕСО-ГАРАНТИЯ</b></p> <p>История пр.д.д. в.б. Москва, 117055<br/>www.reso.ru<br/>t: (495) 730-3000<br/>f: (495) 956-2585</p>  | <p><b>РЕСО-ГАРАНТИЯ</b><br/><b>INSURANCE COMPANY</b></p> <p>6, Nagorny prospekt, Moscow, 117055<br/>e-mail: info@reso.ru<br/>t: (495) 730-3000<br/>f: (495) 956-2585</p>  |
| <p><b>РЕСО</b><br/><b>ГАРАНТИЯ</b></p>  |   |
| <p><b>ПОЛИС № 922/1008534472</b><br/><b>страхования гражданской ответственности организации,</b><br/><b>закрывающей договоры на проведение оценки</b></p>   |   |
| <p>Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Навский пр.д.д. в.б.) ОТГН 1027709042/13: ИНН 7710645200 со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)</p> |   |
| <p><b>Дата оформления полиса « 23 » декабря 2015 г.</b></p>   | <p><b>Выгода страхования:</b> Российские рубли</p>  |
| <p><b>Страхователь:</b><br/>ООО «Независимая Оценка»<br/>Юридический адрес: 194044, г. Санкт-Петербург, ул. Комиссара Свиридова, д. 15, офис 539<br/>ОГРН: 107785052287 ИНН: 78 6222882 E-mail: censo@mail.ru тел. (812) 303-86-90<br/>р/с: 40702810555410000875 Банк СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК<br/>ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург БИК 044030633</p>                    |   |
| <p><b>1. Срок действия полиса:</b> Три года, с 00 часов 00 минут 01.01.2016 г. по 24 часа 00 минут 31.12.2018 г.</p>  | <p><b>2. Объект страхования:</b> 2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения условий договора, заключенному со Страхователем договор на проведение оценки (включая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 10.07.2015 года.</p> |
| <p><b>3. Страховой случай:</b></p>  | <p>3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.<br/>3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.</p>   |
| <p><b>4. Страховая сумма:</b> 100,000,000 (Сто миллионов) рублей,</p>   | <p>лимиты ответственности согласно Договору страхования</p>   |
| <p><b>5. Франшиза:</b></p>  | <p>Страхование осуществляется без франшизы</p>  |
| <p><b>6. Страховая премия:</b> 183 414,00 (сто восемьдесят три тысячи четыреста четырнадцать) рублей 00 коп.</p>  | <p>Страхование осуществляется без франшизы</p>  |
| <p><b>7. Порядок оплаты страхового премии:</b></p>  | <p>Согласно Договору страхования</p>  |
| <p><b>8. Провозимые документы:</b></p>  | <p>- Приложение 1: Заявление на страхование<br/>- Договор страхования гражданской ответственности №922/1008534472 от 23.12.2015<br/>- Правила страхования.</p>  |
| <p><b>Представитель страховщика:</b> Шамардина А.Е.</p> <p>Заслуженный работник культуры, с удостоверением<br/>Правилами страхования согласован и согласен.</p>   |   |
| <p><b>Страхователь:</b></p>   | <p>М.П.</p>   |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО</b><br/><b>РЕСО-ГАРАНТИЯ</b></p> <p>История пр.д.д. в.б. Москва, 117055<br/>www.reso.ru<br/>t: (495) 730-3000<br/>f: (495) 956-2585</p>  | <p><b>РЕСО-ГАРАНТИЯ</b><br/><b>INSURANCE COMPANY</b></p> <p>6, Nagorny prospekt, Moscow, 117055<br/>e-mail: info@reso.ru<br/>t: (495) 730-3000<br/>f: (495) 956-2585</p>   |
| <p><b>РЕСО</b><br/><b>ГАРАНТИЯ</b></p>  |  |
| <p><b>ПОЛИС № 922/943496486</b><br/><b>страхования ответственности оценщика</b></p>   |  |
| <p>Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Навский пр.д.д. в.б.) ОТГН 1027709042/13: ИНН 7710645200 со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)</p>           |  |
| <p><b>Дата оформления полиса « 19 » июля 2015 г.</b></p>  | <p><b>Выгода страхования:</b> Российские рубли</p>   |
| <p><b>Страхователь:</b><br/>Ф.Н.О. Ермаков Ольга Витальевна<br/>Адрес по месту регистрации: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Будаделгискал, д. 108/24, кв.20<br/>Дата рождения: 02.03.1977<br/>Паспорт серии 4003 № 165619 выдан: 72 отделение милиции Фрунзенского р-на г. Санкт-Петербурга, 09.10.2002 г.<br/>ИНН: 781021935954 E-mail: censo@mail.ru тел. 812-303-86-90</p> |  |
| <p><b>1. Срок действия полиса:</b> Три года, с 00 часов 00 минут 10.07.2015г. по 24 часа 00 минут 09.07.2018г.</p>  | <p><b>2. Объект страхования:</b> 2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному со Страхователем договор на проведение оценки (включая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 10.07.2015 года.</p> |
| <p><b>3. Страховой случай:</b></p>  | <p>3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.<br/>3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.</p>  |
| <p><b>4. Страховая сумма:</b> 30,000,000 (Тридцать миллионов) рублей</p>  | <p>Страхование осуществляется без франшизы</p>   |
| <p><b>5. Франшиза:</b></p>  | <p>61 215,00 (шестидесять одна тысяча сто сорок семь) рублей</p>   |
| <p><b>6. Страховая премия:</b> 61 215,00 (шестидесять одна тысяча сто сорок семь) рублей</p>  | <p>Согласно Договору страхования</p>   |
| <p><b>7. Порядок оплаты страхового премии:</b></p>  | <p>Согласно Договору страхования</p>   |
| <p><b>8. Прочие условия:</b></p>  | <p>- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика №922/943496486 от 19.06.2015<br/>- Договор страхования ответственности оценщика №922/943496486 от 19.06.2015<br/>- Правила страхования.</p>   |
| <p><b>Представитель страховщика:</b> Соловьева Ю.И.</p> <p>Заслуженный работник культуры, с удостоверением<br/>Правилами страхования согласован и согласен.</p>   |  |
| <p><b>Страхователь:</b></p>   | <p>М.П.</p>  |

## Приложение 2. Ссылки на источники информации, используемые в отчете

### 1. Аналоги, использованные в сравнительном подходе

Аналог № 1

Офис, 105 м<sup>2</sup>  
Тулская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Хворостухина 2Б

5 876 400 Р  
55 141 Р/м<sup>2</sup>

Людмила Шарова  
517 в Рабочий  
+7 919 073-13-05

Площадь: 105 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 17 | Планировка: Свободная

Свободное помещение в классическом районе города. Отличное состояние. 2 лифта. Евро-ремонт. Индивидуальный договор с услугами коню и электрик, отдельные счетчики. Сан. узел, канализация, отопление, водо-наблюдение. Собственный вход. Все комнаты оснащены телефонами (интернет), удобный подъезд. Есть все для парковочных мест. Удобная инфраструктура.

Имя: Людмила Шарова  
Дарите информацию не все вопросы владельцу объявления

Условия сделки

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| Цена       | 5 876 400 Р             |
| Смета      | 55 141 Р/м <sup>2</sup> |
| Налог      | НДС включен             |
| Тип сделки | Свободная продажа       |

Высота потолка: 3 м  
Отопление: Отопление централи

Тулская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Хворостухина, 2Б

14 марта 2025 | Тула | Тула

История цен

| Тип сделки  | История цен        | Последнее изменение | Действительность |
|-------------|--------------------|---------------------|------------------|
| История цен | 128 м <sup>2</sup> | Средняя цена        | 3 предложения    |

О доме

|                 |                    |                       |        |
|-----------------|--------------------|-----------------------|--------|
| Высота потолка  | 3 м                | Длина комнаты от пола | 4,02 м |
| Площадь участка | 300 м <sup>2</sup> | Длина комнаты от пола | 4,02 м |

<https://tula.cian.ru/sale/commercial/159190452/>




https://tula.cian.ru/sale/commercial/152271862/ 88% Поиск

30 янв, 18:23 101 просмотров за сегодня

### Свободное назначение, 51 м<sup>2</sup>

Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Металлургов, 8 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↑](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [Пожаловаться](#)



5 фото

Площадь: **51 м<sup>2</sup>** Этаж: **1 из 4** Помещение: **Свободно**

**Назначение: магазин, аптека**

Продается помещение с отдельным входом на 1-ом этаже жилого дома, по адресу: г. Тула, ул. Металлургов, д. 8. Общая площадь помещений - 51,3 кв. м. Коммуникации: электричество, вода, отопление, канализация. На данный момент в помещении работает арендатор - пивной магазин.

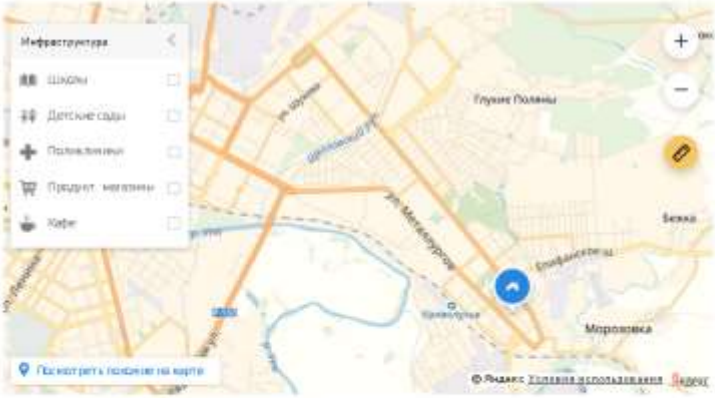
|            |                            |
|------------|----------------------------|
| Цена       | 3 610 800 ₽                |
| Стоимость  | 70 000 ₽ за м <sup>2</sup> |
| налог      | НДС включен<br>990 000 ₽   |
| Тип здания | Свободная торговля         |

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Состояние: **Тыловой ремонт**

Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Металлургов, 8

[На карте](#) [Панорама](#) [Последние здания](#)



Мероприятия рядом: [448](#) [Посмотреть объект на 2D](#)

|               |                   |                   |               |
|---------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Тип здания    | Жилый дом         | Коттеджное здание | Действующее   |
| Общая площадь | 51 м <sup>2</sup> | Служебный участок | Собственности |

**3 610 800 ₽** [↕](#)

70 000 ₽ за м<sup>2</sup>

[Следить за изменениями цены](#)

Включены НДС

**Лидамила Щербанова**

515 объявлений

**+7 919 073-13-05**

Пожалуйста, свяжитесь с нами по объявлению на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

<https://tula.cian.ru/sale/commercial/152271862/>

## Аналог № 3

https://tula.cian.ru/sale/commercial/189907986/ 75% Поиск


Начальная страница Новая закладка Публичная кадастро...

сеодак, 3054 1 яростота, 1 зе обидан

## Офис, 105,4 м<sup>2</sup>

Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Хворостукина 2В [На карте](#)

В избранное Поделиться Добавить в подборку Пожаловаться



5 фото

Площадь: **105,4 м<sup>2</sup>** Этаж: **1 из 17** Помещение: **Свободно**

Продается офисное помещение на 1 этаже 17-этажного дома в г. Тула на ул. Хворостукина д.2. Дом жилой, сдан в эксплуатацию в 2014 году.  
 Помещение на 105,4 кв.м.  
 - отдельный вход с улицы  
 - 2 комнаты 18,84 кв.м.  
 - 2 комнаты 12 кв.м.  
 - 2 лоджии  
 Большая парковка возле дома, рядом детский сад.  
 Продажа напрямую от собственника.  
 Возможность долгосрочная аренда.

4 200 000 ₪ +  
 79 945 ₪ за м<sup>2</sup>

ID: 17085914  
 +7 920 781-70-00  
 Возможность связаться с владельцем объявления на ЦИАН.  
[Написать сообщение](#)

Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Хворостукина 2В

[На карте](#) [Панорама](#) [Позиция на карте](#)Маршруты рядом: [08](#) [Посмотреть маршрут на 2018](#)

|                  |                 |               |                      |
|------------------|-----------------|---------------|----------------------|
| Год постройки    | 2015            | Тип здания    | Жилой дом            |
| Кадастровая цена | Действующая     | Общая площадь | 105,4 м <sup>2</sup> |
| Состав участка   | В собственности |               |                      |

- Естественная вентиляция
- Центральное отопление
- Отопление

## О доме

|               |           |                           |       |
|---------------|-----------|---------------------------|-------|
| Год постройки | 2015      | Дополнительная информация | -1,4% |
| Материал стен | Кирпичный | Дополнительная информация |       |

ID: 17085914

+7 920 781-70-00

Возможность связаться с владельцем объявления на ЦИАН.

[Написать сообщение](#)<https://tula.cian.ru/sale/commercial/189907986/>


https://tula.cian.ru/sale/commercial/188816483/ 66% Поиск

посещаемы Начальная страница Новая закладка Публичная кадастро...

## Торговая площадь, 105 м<sup>2</sup>

Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Кирова, 184 [На карте](#)

В избранное Поделиться Пожаловаться



7 фото

Площадь: **105 м<sup>2</sup>** Этаж: **1 из 6** Помещение: **Свободно**

ул. Кирова, район Кировского сквера.  
Продается вместе с арендаторами - готовый арендный бизнес.  
Торговое помещение на первой линии с отдельным входом. Качественный ремонт, просторный торговый зал, полная реновация.  
Большой автомобильный и пешеходный трафик, развитая инфраструктура.

**6 400 000 ₽**  
60 952 ₽ за м<sup>2</sup>

ID 428437  
**+7 953 192-23-74**  
**+7 967 431-60-10**  
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН.  
[Пожаловаться сообщению](#)

фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо

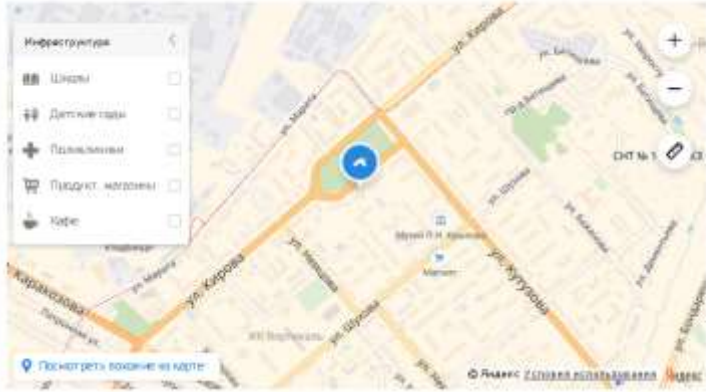
|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Витринные окна            | Есть             |
| Вход                      | Отдельный сулицы |
| Состояние                 | Типовой ремонт   |
| Количество покрытий тонки | 1                |

**Инфраструктура**

|  |   |   |
|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Аптека   | <input checked="" type="checkbox"/> Мини-маркет | <input checked="" type="checkbox"/> Супермаркет |
| <input checked="" type="checkbox"/> Банкомат | <input checked="" type="checkbox"/> Буфет       | <input checked="" type="checkbox"/> Кафе        |

Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Кирова, 184

На карте Панорама Показать режим



**Торговая площадь, 105 м<sup>2</sup>**

**6 400 000 ₽**  
60 952 ₽ за м<sup>2</sup>  
Средняя за последние 12 месяцев  
Включены НДС

ID 428437  
**+7 953 192-23-74**  
**+7 967 431-60-10**  
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН.  
[Пожаловаться сообщению](#)

<https://tula.cian.ru/sale/commercial/188816483/>

## Аналог № 5

https://tula.cian.ru/sale/commercial/156229053/ 79% Поиск


Начальная страница Новая закладка Публичная кадастро...

20 мин, 18:32 просмотрено 3 м сегодня

### Свободное назначение, 137 м<sup>2</sup>

Тульская область, Туль Пролетарский территориальный округ, ул. Кутузова 106Б На карте

Избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



5 фото

Площадь: **137 м<sup>2</sup>** Этаж: **1 из 5** Помещение: **Свободно**

Назначение: свободное назначение  
 Торгово-офисное помещение, первый этаж, два отдельных входа.  
 Большой стальной район с хорошим пешеходным и автомобильным трафиком, отличная транспортная доступность.  
 Рядом остановка общественного транспорта, ТЦ "Демидовский" и другие торговые точки.

**6 490 000 Р** -  
47 372 Р за м<sup>2</sup>

Людмила Щербанева  
517 объявлений  
**+7 919 073-13-05**  
Пожалуйста, свяжитесь с нами, что нашли это объявление на ЦИАН  
Написать сообщение

На карте Панорама Пожиреадом

Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Поликлиники
- Продукт. магазины
- Кафе

Посмотреть похожие на карте

Маршруты рядом: GIS Посмотреть объект на 2GIS

|               |                    |                  |                 |
|---------------|--------------------|------------------|-----------------|
| Тип здания    | Жилой дом          | Категория здания | Действующее     |
| Общая площадь | 137 м <sup>2</sup> | Статус участка   | В собственности |

О доме

|                |           |  |       |
|----------------|-----------|--|-------|
| Год постройки  | 1961      | Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья | -6,8% |
| Материалы стен | Кирпичный | Динамика ставки за год                       | +2,1% |

<https://tula.cian.ru/sale/commercial/156229053/>



2. Аналоги, использованные в доходном подходе

Аналог № 1

The screenshot shows a real estate listing for a 70 m² office space. The listing is titled "Свободное назначение, 70 м²" and is located at "Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Кутузова, 20Б". The price is listed as 41 300 Р/мес. (7 080 Р за м² в год). The listing is by a private agent, Сергей Парфенов, with a phone number +7 906 531-01-14. The listing includes a main photo of the office interior and a map of the location. The map shows the location on Kutuzovskaya Street in Tula, near the intersection with other streets like Dneprovskaya and Vilyamskaya. The listing also includes details such as ceiling height (3 m), entrance (general entrance), and condition (typical repair).

**Свободное назначение, 70 м²**  
 Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Кутузова, 20Б [на карте](#)

41 300 Р/мес.   
 7 080 Р за м² в год

**Сергей Парфенов**  
 Частный наемщик  
 399 объявлений  
**+7 906 531-01-14**  
 Пожалуйста, свяжитесь, чтобы увидеть это объявление на ЦИАН  
[Написать сообщение](#)

Площадь: **70 м²** | Этаж: **1 из 4** | Помещение: **Свободно**

Назначение: свободное назначение  
 Сдается на длительный срок помещение для вашего успешного бизнеса.  
 Хорошее состояние, высокие потолки, большие окна, гармоничный дизайн, остановки общественного транспорта, хорошая проходимость.  
 Фасад здания виден с дороги!  
 Последние 15 лет данное помещение занимает салон красоты Цириольна.

Высота потолков: 3 м  
 Вход: Общий с улицы  
 Состояние: Типовой ремонт

Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Кутузова, 20Б

На карте | Панорама | Показать рядом

Инфраструктура  
 Школы  
 Детские сады  
 Поликлиники  
 Продукт. магазины  
 Кафе

Посмотреть поближе на карте



## Аналог № 3


https://tula.cian.ru/rent/commercial/163487525/

30 мин, 17:58 38 просмотров, 4 просмотра

### Свободное назначение, 100 м<sup>2</sup>

Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Кутузова, 38 [На карте](#)

7 фото



Площадь: **100 м<sup>2</sup>**    Этаж: **1 из 3**    Помещение: **Свободно**

**Назначение: магазин**

Предлагаю в аренду помещение магазина, расположенного на первой линии по ул. Кутузова, 38. Высокие потолки - 4.5 м. Большие витринные окна. Хорошо проветривается с проезжей части. Высокий транспортный поток. Напротив - автозаправка "Шелл", РЦ "Мираж". Магазин имеет 2 входа. Разгрузка машин - со двора дома.

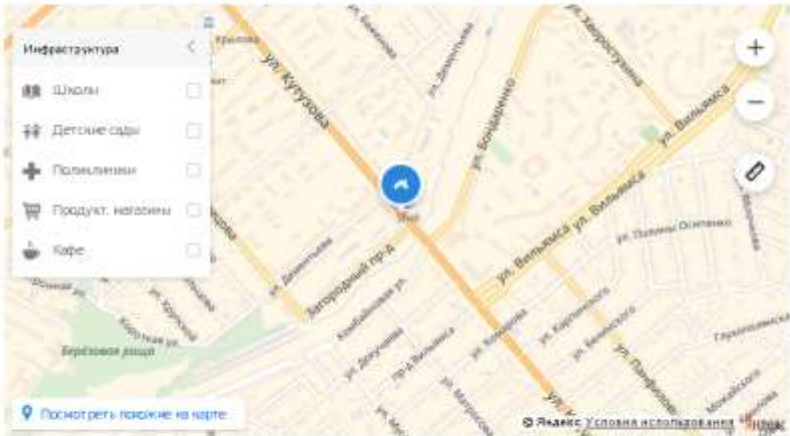
**65 000 ₽/мес.**   
 7 800 ₽ за м<sup>2</sup> в год

**Сергей Парфенов**  
Частный менеджер  
299 объявлений  
**+7 906 531-01-14**  
Пожалуйста, свяжитесь, но наши это объявление на ЦИАН  
[Написать сообщение](#)

Состояние: **Типовой ремонт**

Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Кутузова, 38

[На карте](#) [Панорама](#) [Посмотреть рядом](#)



Инфраструктура: Школы, Детские сады, Полиции, Продукт, магазины, Кафе

Маршруты рядом: [GIS](#) [Посмотреть объект на 2015](#)

|               |                    |                  |                 |
|---------------|--------------------|------------------|-----------------|
| Тип здания    | Жилый дом          | Категория здания | Действующее     |
| Общая площадь | 100 м <sup>2</sup> | Статус участка   | В собственности |

[Написать сообщение](#)



## Аналог № 4


https://tula.cian.ru/rent/commercial/190148699/ 80% Поиск

посещенные Начальная страница Новая закладка Публичная кадастро...

## Свободное назначение, 58 м<sup>2</sup>

Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Кирова, 19 [На карте](#)

5 избранное [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [Пожаловаться](#)



4 фото

Площадь: **58 м<sup>2</sup>** Этаж: **1 из 9** Помещение: **Свободно**

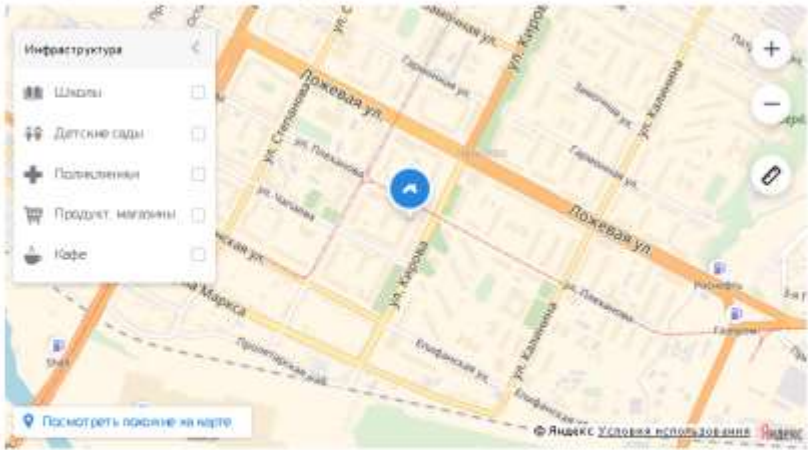
**Назначение:** парикмахерская, офис, аптека, интернет магазин, электронные сигареты, торговая площадь.  
Аренда помещения под магазин, офис, услуги, в районе Плехановского рынка, рядом с остановками общественного транспорта, общей площадью 58 кв.м. из которых 45,5 кв.м. торговая площадь, 12 кв.м. подсобные помещения, все центральные коммуникации, возможна реклама на фасаде, охранная и пожарная сигнализация.

**40 600 Р/мес.** [↕](#)  
8 400 Р за м<sup>2</sup> в год

ЭРРО:  
ID 2701948  
**+7 903 659-44-50**  
**+7 953 972-30-57**  
Пожалуйста, свяжитесь, что наше это объявление на ШАН  
[Написать сообщение](#)

Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Кирова, 19

[На карте](#) [Панорама](#) [Посмотреть рядом](#)



Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Парки/зеленая зона
- Продукт. магазины
- Кафе

Посмотреть поближе на карте

Маршруты рядом: [GIS](#) [Посмотреть объект на 2ГИС](#)

|                  |                 |               |                   |
|------------------|-----------------|---------------|-------------------|
| Год постройки    | 1990            | Тип здания    | Жилый дом         |
| Категория здания | Действующее     | Общая площадь | 58 м <sup>2</sup> |
| Статус участка   | В собственности |               |                   |

**40 600 Р/мес.** [↕](#)  
8 400 Р за м<sup>2</sup> в год  
[Следить за изменением цены](#)  
Включены НДС, без комиссии

ЭРРО:  
ID 2701948  
**+7 903 659-44-50**  
**+7 953 972-30-57**  
Пожалуйста, свяжитесь, что наше это объявление на ШАН  
[Написать сообщение](#)

## Аналог № 5

https://tula.cian.ru/rent/commercial/189272507/

то последние Начальная страница Новая закладка Публичная кадастро...


Подмосковье в Туле Доминанса Аренда помещений свободного назначения в Туле Пролетарский территориальный округ ул. Плеханова

22 мин, 15:23 11 просмотров, 6 закладки

## Свободное назначение, 65 м<sup>2</sup>

Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Плеханова, 132 На карте

В избранное Поделиться Сохранить Добавить в подборку Пожаловаться



4 фото

Площадь Этаж Помещение

65 м<sup>2</sup> 1 из 5 Свободно

Назначение: свободное назначение, торговая площадь.

Помещение свободного назначения для любого вида деятельности, площадью 65 кв. м на 1-ом этаже., отдельный вход. Плата за аренду 500 руб за кв. м + и/у

32 500 Р/мес. =

6 000 Р за м<sup>2</sup> в год

ИРГО

**Сергей Парфенов**

Частный менеджер  
399 объявлений

Показать телефон

Написать сообщение

---

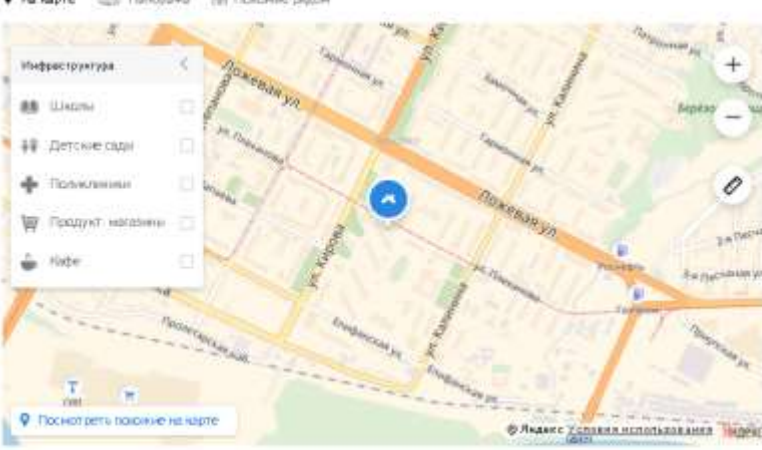
https://tula.cian.ru/rent/commercial/189272507/

то последние Начальная страница Новая закладка Публичная кадастро...

Фотографии (4) Списание На карте Контактное лицо

Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, ул. Плеханова, 132

На карте Панорама Показать район



Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Почтамты
- Продукт магазины
- Кафе

Маршруты рядом: 618 Пасаж ретъ объект на 3018

|                  |                 |               |                   |
|------------------|-----------------|---------------|-------------------|
| Год постройки    | 1972            | Тип здания    | Жилой дом         |
| Категория здания | Действующее     | Общая площадь | 65 м <sup>2</sup> |
| Статус участка   | В собственности |               |                   |

Свободное назначение, 65 м<sup>2</sup>

32 500 Р/мес. =

6 000 Р за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

УОН, без комиссии

ИРГО

**Сергей Парфенов**

Частный менеджер  
399 объявлений

Показать телефон

Написать сообщение

## Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком оценки

## ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 13.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 13.04.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| <b>Помещение</b>  |   |                          |                           |
|---|---|--------------------------|---------------------------|
| (вид объекта недвижимости)  |   |                          |                           |
| Лист № ___ Раздела <b>1</b>   | Всего листов раздела <b>1</b> : ___                 | Всего разделов: ___      | Всего листов выписки: ___ |
| <b>13.04.2017 № 99/2017/14550541</b>  |   |                          |                           |
| Кадастровый номер:  |   | <b>71:30:030111:7549</b> |                           |
| Номер кадастрового квартала:  | 71:30:030111  |                          |                           |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 06.07.2012  |                          |                           |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:  | Инвентарный номер: 70:401:002:020257140:0100:20001  |                          |                           |
| Адрес:  | Тульская область, г Тула, ул Кирова, д 153а, пом. I |                          |                           |
| Площадь, м <sup>2</sup> :   | 101.5   |                          |                           |
| Наименование:   | Нежилое помещение                                   |                          |                           |
| Назначение:   | Нежилое помещение                                   |                          |                           |
| Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:                                      | Этаж № 1  |                          |                           |
| Вид жилого помещения:   | данные отсутствуют                                  |                          |                           |
| Кадастровая стоимость (руб.):   | 2791747.35  |                          |                           |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 71:30:030111:6534                                   |                          |                           |
| Виды разрешенного использования:  | данные отсутствуют                                  |                          |                           |

|  |  |
|--|--|
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют   |
| Статус записи об объекте недвижимости):  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки:  | данные отсутствуют   |
| Получатель выписки:  | Савенко Леонид Александрович   |

|   |                              |   |
|---|------------------------------|---|
| Государственный регистратор<br><small>(полное наименование должности)</small> | <br><small>(подпись)</small> | ФГИС ЕГРН<br><small>(инициалы, фамилия)</small> |
|---|------------------------------|---|

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

|   |                                     |                          |                           |
|---|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Помещение</b>                          |                                     |                          |                           |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                     |                          |                           |
| Лист № ___ Раздела <b>2</b>               | Всего листов раздела <b>2</b> : ___ | Всего разделов: ___      | Всего листов выписки: ___ |
| <b>13.04.2017 № 99/2017/14550541</b>      |                                     |                          |                           |
| Кадастровый номер:                        |                                     | <b>71:30:030111:7549</b> |                           |

|  |  |   |  |                                 |
|--|--|---|--|---------------------------------|
| 1.   | Правообладатель (правообладатели):                   | 1.1.  | Общество с ограниченной ответственностью "Южно-российская инвестиционно-строительная компания", ИНН: 7716525668              |                                 |
| 2.   | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1.  | Собственность, № 71-71-01/015/2009-188 от 14.04.2009   |                                 |
| 3.   | Документы-основания:                                 | 3.1.  | Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №71-138-07 от 28.12.2007г  |                                 |
| 4.   | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |   | Запрещение сделок с имуществом, объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра |                                 |
|  | 4.1.1.   | вид:  |  | 17.06.2015                      |
|  |  | дата государственной регистрации:   |  | 71-71/001-71/001/086/2015-463/1 |
|  |  | номер государственной регистрации:  |  |                                 |
|  |  | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |  |                                 |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и |  |   |  |                                 |

|  |  |  |
|--|--|--|
| 4.1.2.                                 | обременение объекта недвижимости:  |  |
|  | основание государственной регистрации:   | Постановление Управления Федеральной службы судебных приставов по Москве Гагаринский отдел судебных приставов о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 06.05.2015 от 17.06.2015 №вх.№15797 |
|  | вид:   | Ипотека, весь объект   |
|  | дата государственной регистрации:  | 14.07.2011   |
|  | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/007/2011-706  |
|  | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 14.07.2011 по 10.08.2011   |
|  | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731  |
| основание государственной регистрации: | Договор ипотеки №б/н от 09.03.2011   |  |

|  |                          |                                    |
|--|--------------------------|------------------------------------|
| Государственный регистратор                    |                          | ФГИС ЕГРН                          |
| <small>(полное наименование должности)</small> | <small>(подпись)</small> | <small>(инициалы, фамилия)</small> |

М.П.

|   |                                     |                          |                           |
|---|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Помещение</b>                          |                                     |                          |                           |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                     |                          |                           |
| Лист № ___ Раздела <u>2</u>               | Всего листов раздела <u>2</u> : ___ | Всего разделов: ___      | Всего листов выписки: ___ |
| <b>13.04.2017 № 99/2017/14550541</b>      |                                     |                          |                           |
| Кадастровый номер:                        |                                     | <b>71:30:030111:7549</b> |                           |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 4.1.3. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 19.10.2011  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/062/2011-369   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 19.10.2011 по 24.07.2012  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор последующей ипотеки №б/н от 18.08.2011  |
| 4.1.4. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 25.01.2012  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/090/2011-310   |



|        |  |   |
|--------|--|---|
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 25.01.2012 по 12.12.2012  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор последующей ипотеки №б/н от 20.12.2011  |
| 4.1.5. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 18.06.2012  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/064/2012-604   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 18.06.2012 по 18.04.2013  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор последующей ипотеки №б/н от 18.05.2012  |

|                                 |           |                     |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| Государственный регистратор     |           | ФГИС ЕГРН           |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

|                                      |                                     |                          |                           |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Помещение</b>                     |                                     |                          |                           |
| (вид объекта недвижимости)           |                                     |                          |                           |
| Лист № ___ Раздела <u>2</u>          | Всего листов раздела <u>2</u> : ___ | Всего разделов: ___      | Всего листов выписки: ___ |
| <b>13.04.2017 № 99/2017/14550541</b> |                                     |                          |                           |
| Кадастровый номер:                   |                                     | <b>71:30:030111:7549</b> |                           |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 4.1.6. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 28.11.2012  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/127/2012-531   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 28.11.2012 по 14.02.2013  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731         |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор последующей ипотеки №б/н от 05.10.2012  |
| 4.1.7. | вид:   | Запрещение сделок с имуществом, Запрет совершать сделки по передаче, отчуждению, дарению и регистрировать право собственности |

|        |   |  |
|--------|---|--|
|        | дата государственной регистрации:   | 03.06.2015   |
|        | номер государственной регистрации:  | 71-71/001-71/001/086/2015-382/1  |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                  |  |
|        | основание государственной регистрации:  | Постановление Управления Федеральной службы судебных приставов по Москве Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению постановлений налоговых органов о запрете отчуждения с целью обеспечения сохранности имущества должника от 29.04.2015 от 02.06.2015 №вх.№14474 |
| 4.1.8. | вид:  | Ипотека, весь объект   |
|        | дата государственной регистрации:   | 05.04.2013   |
|        | номер государственной регистрации:  | 71-71-01/007/2013-959  |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | с 05.04.2013 по 15.03.2014   |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                  | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731  |
|        | основание государственной регистрации:  | Договор последующей ипотеки №б/н от 08.02.2013   |
| 5.     | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют   |
| 6.     | Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют   |

|  |           |                                  |
|--|-----------|----------------------------------|
| Государственный регистратор<br>(полное наименование должности) | (подпись) | ФГИС ЕГРН<br>(инициалы, фамилия) |
|--|-----------|----------------------------------|

М.П.

## ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.04.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| <b>Помещение</b>  |  |
|---|--|
| <small>(вид объекта недвижимости)</small>   |  |
| Лист № ___ Раздела <b>1</b>   | Всего листов раздела <b>1</b> : ___  |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417498</b>  |  |
| Кадастровый номер:  | <b>71:30:030111:10278</b>  |
| Номер кадастрового квартала:  | 71:30:030111   |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 18.02.2014   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:  | Условный номер: 71-71-01/008/2009-726, Инвентарный номер:<br>70:401:002:020257110:0100:20001 |
| Адрес:  | Тульская область, г Тула, ул Кирова, д 149а, кв. I   |
| Площадь, м <sup>2</sup> :   | 104.9  |
| Наименование:   | Нежилое помещение  |
| Назначение:   | Нежилое помещение  |
| Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:                                      | Этаж № 1   |
| Вид жилого помещения:   | данные отсутствуют   |
| Кадастровая стоимость (руб.):   | 5002111.39   |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 71:30:030111:6556  |

|  |  |
|--|--|
| Виды разрешенного использования:   | данные отсутствуют   |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют   |
| Статус записи об объекте недвижимости):  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки:  | данные отсутствуют   |
| Получатель выписки:  | Савенко Леонид Александрович   |

|   |                              |   |
|---|------------------------------|---|
| Государственный регистратор<br><small>(полное наименование должности)</small> | <br><small>(подпись)</small> | ФГИС ЕГРН<br><small>(инициалы, фамилия)</small> |
|---|------------------------------|---|

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

|   |                                     |                           |                           |
|---|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Помещение</b>                          |                                     |                           |                           |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                     |                           |                           |
| Лист № ___ Раздела <b>2</b>               | Всего листов раздела <b>2</b> : ___ | Всего разделов: ___       | Всего листов выписки: ___ |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417498</b>      |                                     |                           |                           |
| Кадастровый номер:                        |                                     | <b>71:30:030111:10278</b> |                           |

|   |  |                                    |   |
|---|--|------------------------------------|---|
| 1.  | Правообладатель (правообладатели):                   | 1.1.                               | Общество с ограниченной ответственностью "Южно-российская инвестиционно-строительная компания", ИНН: 7716525668 |
| 2.  | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1.                               | Собственность, № 71-71-01/008/2009-726 от 14.04.2009  |
| 3.  | Документы-основания:                                 | 3.1.                               | Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 71-133-07 от 27.12.2007  |
| 4.  | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |                                    |   |
|   | 4.1.1.   | вид:                               | Ипотека, весь объект  |
|   |  | дата государственной регистрации:  | 14.07.2011  |
|   |  | номер государственной регистрации: | 71-71-01/007/2011-706   |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |  | с 14.07.2011 по 10.08.2011         |   |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 4.1.2. | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 09.03.2011   |
|        | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 28.11.2012  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/127/2012-531   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 28.11.2012 по 14.02.2013  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 05.10.2012   |

|  |                          |                                    |
|--|--------------------------|------------------------------------|
| Государственный регистратор                    |                          | ФГИС ЕГРН                          |
| <small>(полное наименование должности)</small> | <small>(подпись)</small> | <small>(инициалы, фамилия)</small> |

М.П.

| Помещение                                 |                                    |                           |                          |
|---|------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                    |                           |                          |
| Лист № __ Раздела <u>2</u>                | Всего листов раздела <u>2</u> : __ | Всего разделов: __        | Всего листов выписки: __ |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417498</b>      |                                    |                           |                          |
| Кадастровый номер:                        |                                    | <b>71:30:030111:10278</b> |                          |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 4.1.3. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 05.04.2013  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/007/2013-959   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 05.04.2013 по 15.03.2014  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 08.02.2013   |
| 4.1.4. | вид:   | Запрещение, Запрет совершать сделки по передаче, отчуждению, дарению и регистрировать право собственности             |
|        | дата государственной регистрации:  | 03.06.2015  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71/001-71/001/086/2015-377/1   |

|        |  |  |
|--------|--|--|
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        |  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |  |
|        | основание государственной регистрации:   | Иные документы о правах, № вх.№14474 от 02.06.2015   |
| 4.1.5. | вид:   | Запрещение, объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра |
|        | дата государственной регистрации:  | 17.06.2015   |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71/001-71/001/086/2015-461/1  |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        |  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |  |
|        | основание государственной регистрации:   | Иные документы о правах, № вх.№15797 от 17.06.2015   |

|                                 |           |                     |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| Государственный регистратор     |           | ФГИС ЕГРН           |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

|                                      |                                     |                           |                           |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Помещение</b>                     |                                     |                           |                           |
| (вид объекта недвижимости)           |                                     |                           |                           |
| Лист № ___ Раздела <u>2</u>          | Всего листов раздела <u>2</u> : ___ | Всего разделов: ___       | Всего листов выписки: ___ |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417498</b> |                                     |                           |                           |
| Кадастровый номер:                   |                                     | <b>71:30:030111:10278</b> |                           |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 4.1.6. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 19.10.2011  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/062/2011-369   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 19.10.2011 по 24.07.2012  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 18.08.2011   |
| 4.1.7. | вид:   | Ипотека, весь объект  |

|        |   |   |
|--------|---|---|
|        | дата государственной регистрации:   | 25.01.2012  |
|        | номер государственной регистрации:  | 71-71-01/090/2011-310   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | с 25.01.2012 по 12.12.2012  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                  | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:  | Договор об ипотеке, № б/н от 20.12.2011   |
| 4.1.8. | вид:  | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:   | 18.06.2012  |
|        | номер государственной регистрации:  | 71-71-01/064/2012-604   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | с 18.06.2012 по 18.04.2013  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                  | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:  | Договор об ипотеке, № б/н от 18.05.2012   |
| 5.     | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют  |
| 6.     | Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют  |

|                                 |           |                     |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| Государственный регистратор     |           | ФГИС ЕГРН           |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

## ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.04.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Помещение   |   |
|---|---|
| (вид объекта недвижимости)  |   |
| Лист № ___ Раздела <b>1</b>   | Всего листов раздела <b>1</b> : ___                   |
| Всего разделов: ___   |   |
| Всего листов выписки: ___   |   |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417499</b>  |   |
| Кадастровый номер:  | <b>71:30:030111:7547</b>                              |
| Номер кадастрового квартала:  | 71:30:030111  |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 06.07.2012  |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:  | Инвентарный номер: 70:401:002:020257140:0100:20003    |
| Адрес:  | Тульская область, г Тула, ул Кирова, д 153а, пом. III |
| Площадь, м <sup>2</sup> :   | 115.6   |
| Наименование:   | Нежилое помещение                                     |
| Назначение:   | Нежилое помещение                                     |
| Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:                                      | Этаж № 1  |
| Вид жилого помещения:   | данные отсутствуют                                    |
| Кадастровая стоимость (руб.):   | 3179566.44  |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 71:30:030111:6534                                     |
| Виды разрешенного использования:  | данные отсутствуют                                    |



|  |  |
|--|--|
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют   |
| Статус записи об объекте недвижимости):  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки:  | данные отсутствуют   |
| Получатель выписки:  | Савенко Леонид Александрович   |

|   |                              |   |
|---|------------------------------|---|
| Государственный регистратор<br><small>(полное наименование должности)</small> | <br><small>(подпись)</small> | ФГИС ЕГРН<br><small>(инициалы, фамилия)</small> |
|---|------------------------------|---|

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

|   |                                     |                          |                           |
|---|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Помещение</b>                          |                                     |                          |                           |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                     |                          |                           |
| Лист № ___ Раздела <b>2</b>               | Всего листов раздела <b>2</b> : ___ | Всего разделов: ___      | Всего листов выписки: ___ |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417499</b>      |                                     |                          |                           |
| Кадастровый номер:                        |                                     | <b>71:30:030111:7547</b> |                           |

|    |  |   |   |
|----|--|---|---|
| 1. | Правообладатель (правообладатели):   | 1.1.  | Общество с ограниченной ответственностью "Южно-российская инвестиционно-строительная компания", ИНН: 7716525668 |
| 2. | Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                     | 2.1.  | Собственность, № 71-71-01/015/2009-183 от 14.04.2009  |
| 3. | Документы-основания:   | 3.1.  | Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 71-138-07 от 28.12.2007  |
| 4. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                     |   |   |
|    | 4.1.1.   | вид:  | Ипотека, весь объект  |
|    |  | дата государственной регистрации:   | 14.07.2011  |
|    |  | номер государственной регистрации:  | 71-71-01/007/2011-706   |
|    |  | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                     | с 14.07.2011 по 10.08.2011  |
|    | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |   |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 4.1.2. | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 09.03.2011   |
|        | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 19.10.2011  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/062/2011-369   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 19.10.2011 по 24.07.2012  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 18.08.2011   |

|                                 |           |                     |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| Государственный регистратор     |           | ФГИС ЕГРН           |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

|                                      |                                     |                          |                           |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Помещение</b>                     |                                     |                          |                           |
| (вид объекта недвижимости)           |                                     |                          |                           |
| Лист № ___ Раздела <u>2</u>          | Всего листов раздела <u>2</u> : ___ | Всего разделов: ___      | Всего листов выписки: ___ |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417499</b> |                                     |                          |                           |
| Кадастровый номер:                   |                                     | <b>71:30:030111:7547</b> |                           |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 4.1.3. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 25.01.2012  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/090/2011-310   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 25.01.2012 по 12.12.2012  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 20.12.2011   |
| 4.1.4. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 18.06.2012  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/064/2012-604   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 18.06.2012 по 18.04.2013  |

|        |  |   |
|--------|--|---|
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 18.05.2012   |
| 4.1.5. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 28.11.2012  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/127/2012-531   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 28.11.2012 по 14.02.2013  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 05.10.2012   |

|  |                          |                                    |
|--|--------------------------|------------------------------------|
| Государственный регистратор                    |                          | ФГИС ЕГРН                          |
| <small>(полное наименование должности)</small> | <small>(подпись)</small> | <small>(инициалы, фамилия)</small> |

М.П.

|   |                                     |                          |                           |
|---|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Помещение</b>                          |                                     |                          |                           |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                     |                          |                           |
| Лист № ___ Раздела <u>2</u>               | Всего листов раздела <u>2</u> : ___ | Всего разделов: ___      | Всего листов выписки: ___ |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417499</b>      |                                     |                          |                           |
| Кадастровый номер:                        |                                     | <b>71:30:030111:7547</b> |                           |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 4.1.6. | вид:   | Запрещение, Запрет совершать сделки по передаче, отчуждению, дарению и регистрировать право собственности |
|        | дата государственной регистрации:  | 03.06.2015  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71/001-71/001/086/2015-384/1   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        |   |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |   |
|        | основание государственной регистрации:   | Иные документы о правах, № вх.№14474 от 02.06.2015  |
| 4.1.7. | вид:   | Запрещение, объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра  |
|        | дата государственной регистрации:  | 17.06.2015  |

|        |   |   |
|--------|---|---|
| 4.1.8. | номер государственной регистрации:  | 71-71/001-71/001/086/2015-462/1   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |   |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                  |   |
|        | основание государственной регистрации:  | Иные документы о правах, № вх.№15797 от 17.06.2015  |
|        | вид:  | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:   | 05.04.2013  |
| 5.     | номер государственной регистрации:  | 71-71-01/007/2013-959   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | с 05.04.2013 по 15.03.2014  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                  | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:  | Договор об ипотеке, № б/н от 08.02.2013   |
|        | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют  |
| 6.     | Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют  |

|                                 |           |                     |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| Государственный регистратор     |           | ФГИС ЕГРН           |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

## ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.04.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| <b>Помещение</b>  |   |
|---|---|
| <small>(вид объекта недвижимости)</small>   |   |
| Лист № ___ Раздела <b>1</b>   | Всего листов раздела <b>1</b> : ___                 |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417517</b>  |   |
| Кадастровый номер:  | <b>71:30:030111:7892</b>                            |
| Номер кадастрового квартала:  | 71:30:030111  |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 06.07.2012  |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:  | Инвентарный номер: 70:401:002:020257110:0100:20005  |
| Адрес:  | Тульская область, г Тула, ул Кирова, д 149а, пом. V |
| Площадь, м <sup>2</sup> :   | 118.4   |
| Наименование:   | Нежилое помещение                                   |
| Назначение:   | Нежилое помещение                                   |
| Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:                                      | Этаж № 1  |
| Вид жилого помещения:   | данные отсутствуют                                  |
| Кадастровая стоимость (руб.):   | 3256580.16  |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 71:30:030111:6556                                   |
| Виды разрешенного использования:  | данные отсутствуют                                  |

|  |  |
|--|--|
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют   |
| Статус записи об объекте недвижимости):  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки:  | данные отсутствуют   |
| Получатель выписки:  | Савенко Леонид Александрович   |

|   |                              |   |
|---|------------------------------|---|
| Государственный регистратор<br><small>(полное наименование должности)</small> | <br><small>(подпись)</small> | ФГИС ЕГРН<br><small>(инициалы, фамилия)</small> |
|---|------------------------------|---|

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

|   |                                     |                          |                           |
|---|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Помещение</b>                          |                                     |                          |                           |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                     |                          |                           |
| Лист № ___ Раздела <b>2</b>               | Всего листов раздела <b>2</b> : ___ | Всего разделов: ___      | Всего листов выписки: ___ |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417517</b>      |                                     |                          |                           |
| Кадастровый номер:                        |                                     | <b>71:30:030111:7892</b> |                           |

|    |  |   |   |
|----|--|---|---|
| 1. | Правообладатель (правообладатели):   | 1.1.  | Общество с ограниченной ответственностью "Южно-российская инвестиционно-строительная компания", ИНН: 7716525668 |
| 2. | Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                     | 2.1.  | Собственность, № 71-71-01/008/2009-727 от 14.04.2009  |
| 3. | Документы-основания:   | 3.1.  | Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 71-133-07 от 27.12.2007  |
| 4. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                     |   |   |
|    | 4.1.1.   | вид:  | Ипотека, весь объект  |
|    |  | дата государственной регистрации:   | 14.07.2011  |
|    |  | номер государственной регистрации:  | 71-71-01/007/2011-706   |
|    |  | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                     | с 14.07.2011 по 10.08.2011  |
|    | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |   |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 4.1.2. | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 09.03.2011   |
|        | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 19.10.2011  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/062/2011-369   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 19.10.2011 по 24.07.2012  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 18.08.2011   |

|                                 |           |                     |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| Государственный регистратор     |           | ФГИС ЕГРН           |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

|                                      |                                     |                          |                           |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Помещение</b>                     |                                     |                          |                           |
| (вид объекта недвижимости)           |                                     |                          |                           |
| Лист № ___ Раздела <u>2</u>          | Всего листов раздела <u>2</u> : ___ | Всего разделов: ___      | Всего листов выписки: ___ |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417517</b> |                                     |                          |                           |
| Кадастровый номер:                   |                                     | <b>71:30:030111:7892</b> |                           |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 4.1.3. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 18.06.2012  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/064/2012-604   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 18.06.2012 по 18.04.2013  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 18.05.2012   |
| 4.1.4. | вид:   | Запрещение, Запрет совершать сделки по передаче, отчуждению, дарению и регистрировать право собственности             |
|        | дата государственной регистрации:  | 03.06.2015  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71/001-71/001/086/2015-376/1   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        |   |

|        |  |  |
|--------|--|--|
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |  |
|        | основание государственной регистрации:   | Иные документы о правах, № вх.№14474 от 02.06.2015   |
| 4.1.5. | вид:   | Запрещение, объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра |
|        | дата государственной регистрации:  | 17.06.2015   |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71/001-71/001/086/2015-471/1  |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        |  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |  |
|        | основание государственной регистрации:   | Иные документы о правах, № вх.№15797 от 17.06.2015   |

|  |                          |                                    |
|--|--------------------------|------------------------------------|
| Государственный регистратор                    |                          | ФГИС ЕГРН                          |
| <small>(полное наименование должности)</small> | <small>(подпись)</small> | <small>(инициалы, фамилия)</small> |

М.П.

|   |                                     |                          |                           |
|---|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Помещение</b>                          |                                     |                          |                           |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                     |                          |                           |
| Лист № ___ Раздела <u>2</u>               | Всего листов раздела <u>2</u> : ___ | Всего разделов: ___      | Всего листов выписки: ___ |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417517</b>      |                                     |                          |                           |
| Кадастровый номер:                        |                                     | <b>71:30:030111:7892</b> |                           |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 4.1.6. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 25.01.2012  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/090/2011-310   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 25.01.2012 по 12.12.2012  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 20.12.2011   |
| 4.1.7. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 28.11.2012  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/127/2012-531   |



|        |   |   |
|--------|---|---|
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | с 28.11.2012 по 14.02.2013  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                  | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:  | Договор об ипотеке, № б/н от 05.10.2012   |
| 4.1.8. | вид:  | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:   | 05.04.2013  |
|        | номер государственной регистрации:  | 71-71-01/007/2013-959   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | с 05.04.2013 по 15.03.2014  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                  | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:  | Договор об ипотеке, № б/н от 08.02.2013   |
| 5.     | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют  |
| 6.     | Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют  |

|                                 |           |                     |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| Государственный регистратор     |           | ФГИС ЕГРН           |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

## ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 12.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.04.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| <b>Помещение</b>  |  |
|---|--|
| (вид объекта недвижимости)  |  |
| Лист № ___ Раздела <b>1</b>   | Всего листов раздела <b>1</b> : ___                  |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417495</b>  |  |
| Кадастровый номер:  | <b>71:30:030111:7546</b>                             |
| Номер кадастрового квартала:  | 71:30:030111   |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 06.07.2012   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:  | Инвентарный номер: 70:401:002:020257140:0100:20004   |
| Адрес:  | Тульская область, г Тула, ул Кирова, д 153а, пом. IV |
| Площадь, м <sup>2</sup> :   | 132.4  |
| Наименование:   | Нежилое помещение                                    |
| Назначение:   | Нежилое помещение                                    |
| Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:  | Этаж № 1   |
| Вид жилого помещения:   | данные отсутствуют                                   |
| Кадастровая стоимость (руб.):   | 3641648.76   |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:   | 71:30:030111:6534                                    |
| Виды разрешенного использования:  | данные отсутствуют                                   |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома | данные отсутствуют                                   |

|  |  |
|--|--|
| социального использования или наемного дома коммерческого использования: |  |
| Статус записи об объекте недвижимости):                                  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки:  | данные отсутствуют   |
| Получатель выписки:  | Савенко Леонид Александрович   |

|  |  |                                  |
|--|--|----------------------------------|
| Государственный регистратор<br>(полное наименование должности) |  | ФГИС ЕГРН<br>(инициалы, фамилия) |
|--|--|----------------------------------|

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

|                                      |                                     |                          |                           |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Помещение</b>                     |                                     |                          |                           |
| (вид объекта недвижимости)           |                                     |                          |                           |
| Лист № ___ Раздела <b>2</b>          | Всего листов раздела <b>2</b> : ___ | Всего разделов: ___      | Всего листов выписки: ___ |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417495</b> |                                     |                          |                           |
| Кадастровый номер:                   |                                     | <b>71:30:030111:7546</b> |                           |

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| 1.                                     | Правообладатель (правообладатели):                   | 1.1.   | Общество с ограниченной ответственностью "Южно-российская инвестиционно-строительная компания", ИНН: 7716525668       |
| 2.                                     | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1.   | Собственность, № 71-71-01/015/2009-189 от 14.04.2009  |
| 3.                                     | Документы-основания:                                 | 3.1.   | Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 71-138-07 от 28.12.2007  |
| 4.                                     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |  |   |
|  | 4.1.1.   | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|  |  | дата государственной регистрации:  | 25.01.2012  |
|  |  | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/090/2011-310   |
|  |  | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 25.01.2012 по 12.12.2012  |
|  |  | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
| основание государственной регистрации: | Договор об ипотеке, № б/н от 20.12.2011              |  |   |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 4.1.2. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 18.06.2012  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/064/2012-604   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 18.06.2012 по 18.04.2013  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 18.05.2012   |

|  |                          |                                    |
|--|--------------------------|------------------------------------|
| Государственный регистратор                    |                          | ФГИС ЕГРН                          |
| <small>(полное наименование должности)</small> | <small>(подпись)</small> | <small>(инициалы, фамилия)</small> |

М.П.

|   |                                     |                          |                           |
|---|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Помещение</b>                          |                                     |                          |                           |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                     |                          |                           |
| Лист № ___ Раздела <u>2</u>               | Всего листов раздела <u>2</u> : ___ | Всего разделов: ___      | Всего листов выписки: ___ |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417495</b>      |                                     |                          |                           |
| Кадастровый номер:                        |                                     | <b>71:30:030111:7546</b> |                           |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 4.1.3. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 19.10.2011  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/062/2011-369   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 19.10.2011 по 24.07.2012  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 18.08.2011   |
| 4.1.4. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 28.11.2012  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/127/2012-531   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 28.11.2012 по 14.02.2013  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 4.1.5. | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 05.10.2012   |
|        | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 05.04.2013  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/007/2013-959   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 05.04.2013 по 15.03.2014  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 08.02.2013   |

|   |                              |   |
|---|------------------------------|---|
| Государственный регистратор<br><small>(полное наименование должности)</small> | <br><small>(подпись)</small> | ФГИС ЕГРН<br><small>(инициалы, фамилия)</small> |
|---|------------------------------|---|

М.П.

|   |                                     |                          |                           |
|---|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Помещение</b>                          |                                     |                          |                           |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                     |                          |                           |
| Лист № ___ Раздела <u>2</u>               | Всего листов раздела <u>2</u> : ___ | Всего разделов: ___      | Всего листов выписки: ___ |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417495</b>      |                                     |                          |                           |
| Кадастровый номер:                        |                                     | <b>71:30:030111:7546</b> |                           |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 4.1.6. | вид:   | Запрещение, Запрет совершать сделки по передаче, отчуждению, дарению и регистрировать право собственности |
|        | дата государственной регистрации:  | 03.06.2015  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71/001-71/001/086/2015-381/1   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        |   |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |   |
|        | основание государственной регистрации:   | Иные документы о правах, № вх.№14474 от 02.06.2015  |
| 4.1.7. | вид:   | Запрещение, объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра  |
|        | дата государственной регистрации:  | 17.06.2015  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71/001-71/001/086/2015-478/1   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и  |   |

|  |   |  |
|--|---|--|
| 4.1.8.   | обременение объекта недвижимости:   |  |
|  | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                  |  |
|  | основание государственной регистрации:  | Иные документы о правах, № вх.№15797 от 17.06.2015 |
|  | вид:  | Ипотека, весь объект                               |
|  | дата государственной регистрации:   | 14.07.2011   |
|  | номер государственной регистрации:  | 71-71-01/007/2011-706                              |
|  | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | с 14.07.2011 по 10.08.2011                         |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731     |  |
|  | основание государственной регистрации:  | Договор об ипотеке, № б/н от 09.03.2011            |
| 5.   | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют                                 |
| 6.   | Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                 |

|                                 |           |                     |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| Государственный регистратор     |           | ФГИС ЕГРН           |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

## ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 12.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.04.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| <b>Помещение</b>  |  |
|---|--|
| (вид объекта недвижимости)  |  |
| Лист № ___ Раздела <b>1</b>   | Всего листов раздела <b>1</b> : ___                  |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417492</b>  |  |
| Кадастровый номер:  | <b>71:30:030111:7548</b>                             |
| Номер кадастрового квартала:  | 71:30:030111   |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 06.07.2012   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:  | Инвентарный номер: 70:401:002:020257140:0100:20002   |
| Адрес:  | Тульская область, г Тула, ул Кирова, д 153а, пом. II |
| Площадь, м <sup>2</sup> :   | 133.4  |
| Наименование:   | Нежилое помещение                                    |
| Назначение:   | Нежилое помещение                                    |
| Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:  | Этаж № 1   |
| Вид жилого помещения:   | данные отсутствуют                                   |
| Кадастровая стоимость (руб.):   | 3669153.66   |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:   | 71:30:030111:6534                                    |
| Виды разрешенного использования:  | данные отсутствуют                                   |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома | данные отсутствуют                                   |

|  |  |
|--|--|
| социального использования или наемного дома коммерческого использования: |  |
| Статус записи об объекте недвижимости):                                  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки:  | данные отсутствуют   |
| Получатель выписки:  | Савенко Леонид Александрович   |

|   |                              |   |
|---|------------------------------|---|
| Государственный регистратор<br><small>(полное наименование должности)</small> | <br><small>(подпись)</small> | ФГИС ЕГРН<br><small>(инициалы, фамилия)</small> |
|---|------------------------------|---|

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

| Помещение                                 |                                     |                          |                           |
|---|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                     |                          |                           |
| Лист № ___ Раздела <b>2</b>               | Всего листов раздела <b>2</b> : ___ | Всего разделов: ___      | Всего листов выписки: ___ |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417492</b>      |                                     |                          |                           |
| Кадастровый номер:                        |                                     | <b>71:30:030111:7548</b> |                           |

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| 1.                                     | Правообладатель (правообладатели):                   | 1.1.   | Общество с ограниченной ответственностью "Южно-российская инвестиционно-строительная компания", ИНН: 7716525668       |
| 2.                                     | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1.   | Собственность, № 71-71-01/015/2009-184 от 14.04.2009  |
| 3.                                     | Документы-основания:                                 | 3.1.   | Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 71-138-07 от 28.12.2007  |
| 4.                                     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |  |   |
|  | 4.1.1.   | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|  |  | дата государственной регистрации:  | 19.10.2011  |
|  |  | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/062/2011-369   |
|  |  | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 19.10.2011 по 24.07.2012  |
|  |  | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
| основание государственной регистрации: | Договор об ипотеке, № б/н от 18.08.2011              |  |   |



|        |  |  |
|--------|--|--|
| 4.1.2. | вид:   | Запрещение, объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра |
|        | дата государственной регистрации:  | 17.06.2015   |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71/001-71/001/086/2015-464/1  |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        |  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |  |
|        | основание государственной регистрации:   | Иные документы о правах, № вх.№15797 от 17.06.2015   |

|  |                          |                                    |
|--|--------------------------|------------------------------------|
| Государственный регистратор                    |                          | ФГИС ЕГРН                          |
| <small>(полное наименование должности)</small> | <small>(подпись)</small> | <small>(инициалы, фамилия)</small> |

М.П.

|   |                                     |                          |                           |
|---|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Помещение</b>                          |                                     |                          |                           |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                     |                          |                           |
| Лист № ___ Раздела <u>2</u>               | Всего листов раздела <u>2</u> : ___ | Всего разделов: ___      | Всего листов выписки: ___ |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417492</b>      |                                     |                          |                           |
| Кадастровый номер:                        |                                     | <b>71:30:030111:7548</b> |                           |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 4.1.3. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 25.01.2012  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/090/2011-310   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 25.01.2012 по 12.12.2012  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 20.12.2011   |
| 4.1.4. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 18.06.2012  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/064/2012-604   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 18.06.2012 по 18.04.2013  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение  | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное                            |

|  |  |   |
|--|--|---|
| 4.1.5.                                 | прав и обременение объекта недвижимости:   | общество), ИНН: 7736188731  |
|  | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 18.05.2012   |
|  | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|  | дата государственной регистрации:  | 28.11.2012  |
|  | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/127/2012-531   |
|  | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 28.11.2012 по 14.02.2013  |
|  | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
| основание государственной регистрации: | Договор об ипотеке, № б/н от 05.10.2012  |   |

|                                 |           |                     |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| Государственный регистратор     |           | ФГИС ЕГРН           |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

|                                      |                                     |                          |                           |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Помещение</b>                     |                                     |                          |                           |
| (вид объекта недвижимости)           |                                     |                          |                           |
| Лист № ___ Раздела <u>2</u>          | Всего листов раздела <u>2</u> : ___ | Всего разделов: ___      | Всего листов выписки: ___ |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417492</b> |                                     |                          |                           |
| Кадастровый номер:                   |                                     | <b>71:30:030111:7548</b> |                           |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 4.1.6. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 05.04.2013  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/007/2013-959   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 05.04.2013 по 15.03.2014  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 08.02.2013   |
| 4.1.7. | вид:   | Запрещение, Запрет совершать сделки по передаче, отчуждению, дарению и регистрировать право собственности             |
|        | дата государственной регистрации:  | 03.06.2015  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71/001-71/001/086/2015-383/1   |

|  |   |  |
|--|---|--|
| 4.1.8.   | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |  |
|  | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                  |  |
|  | основание государственной регистрации:  | Иные документы о правах, № вх.№14474 от 02.06.2015 |
|  | вид:  | Ипотека, весь объект                               |
|  | дата государственной регистрации:   | 14.07.2011   |
|  | номер государственной регистрации:  | 71-71-01/007/2011-706                              |
|  | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | с 14.07.2011 по 10.08.2011                         |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731     |  |
| основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 09.03.2011   |  |
| 5.   | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют                                 |
| 6.   | Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                 |

|                                 |           |                     |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| Государственный регистратор     |           | ФГИС ЕГРН           |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

## ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 12.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.04.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| <b>Помещение</b>  |   |
|---|---|
| <small>(вид объекта недвижимости)</small>   |   |
| Лист № ___ Раздела <b>1</b>   | Всего листов раздела <b>1</b> : ___   |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417494</b>  |   |
| Кадастровый номер:  | <b>71:30:030111:10276</b>   |
| Номер кадастрового квартала:  | 71:30:030111  |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 18.02.2014  |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:  | Условный номер: 71-71-01/008/2009-721, Инвентарный номер: 70:401:002:020257110:0100:20006 |
| Адрес:  | Тульская область, г Тула, ул Кирова, д 149а, кв. VI                                       |
| Площадь, м²:  | 133.6   |
| Наименование:   | Нежилое помещение   |
| Назначение:   | Нежилое помещение   |
| Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:                                      | Этаж № 1  |
| Вид жилого помещения:   | данные отсутствуют  |
| Кадастровая стоимость (руб.):   | 6370658.55  |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 71:30:030111:6556   |
| Виды разрешенного использования:  | данные отсутствуют  |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений                       | данные отсутствуют  |

|  |  |
|--|--|
| специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: |  |
| Статус записи об объекте недвижимости):  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки:  | данные отсутствуют   |
| Получатель выписки:  | Савенко Леонид Александрович   |

|   |                              |   |
|---|------------------------------|---|
| Государственный регистратор<br><small>(полное наименование должности)</small> | <br><small>(подпись)</small> | ФГИС ЕГРН<br><small>(инициалы, фамилия)</small> |
|---|------------------------------|---|

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

|   |                                     |                           |                           |
|---|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Помещение</b>                          |                                     |                           |                           |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                     |                           |                           |
| Лист № ___ Раздела <b>2</b>               | Всего листов раздела <b>2</b> : ___ | Всего разделов: ___       | Всего листов выписки: ___ |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417494</b>      |                                     |                           |                           |
| Кадастровый номер:                        |                                     | <b>71:30:030111:10276</b> |                           |

|    |  |   |   |
|----|--|---|---|
| 1. | Правообладатель (правообладатели):   | 1.1.  | Общество с ограниченной ответственностью "Южно-российская инвестиционно-строительная компания", ИНН: 7716525668 |
| 2. | Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                     | 2.1.  | Собственность, № 71-71-01/008/2009-721 от 14.04.2009  |
| 3. | Документы-основания:   | 3.1.  | Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 71-133-07 от 27.12.2007  |
| 4. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                     |   |   |
|    | 4.1.1.   | вид:  | Запрещение, объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра        |
|    |  | дата государственной регистрации:   | 17.06.2015  |
|    |  | номер государственной регистрации:  | 71-71/001-71/001/086/2015-467/1   |
|    |  | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |   |
|    | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |   |   |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 4.1.2. | основание государственной регистрации:   | Иные документы о правах, № вх.№15797 от 17.06.2015  |
|        | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 14.07.2011  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/007/2011-706   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 14.07.2011 по 10.08.2011  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 09.03.2011   |

|   |                          |   |
|---|--------------------------|---|
| Государственный регистратор<br><small>(полное наименование должности)</small> | <small>(подпись)</small> | ФГИС ЕГРН<br><small>(инициалы, фамилия)</small> |
|---|--------------------------|---|

М.П.

|   |                                     |                           |                           |
|---|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Помещение</b>                          |                                     |                           |                           |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                     |                           |                           |
| Лист № ___ Раздела <u>2</u>               | Всего листов раздела <u>2</u> : ___ | Всего разделов: ___       | Всего листов выписки: ___ |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417494</b>      |                                     |                           |                           |
| Кадастровый номер:                        |                                     | <b>71:30:030111:10276</b> |                           |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 4.1.3. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 28.11.2012  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/127/2012-531   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 28.11.2012 по 14.02.2013  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 05.10.2012   |
| 4.1.4. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 05.04.2013  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/007/2013-959   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 05.04.2013 по 15.03.2014  |

|        |  |   |
|--------|--|---|
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 08.02.2013   |
| 4.1.5. | вид:   | Запрещение, Запрет совершать сделки по передаче, отчуждению, дарению и регистрировать право собственности             |
|        | дата государственной регистрации:  | 03.06.2015  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71/001-71/001/086/2015-380/1   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        |   |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |   |
|        | основание государственной регистрации:   | Иные документы о правах, № вх.№14474 от 02.06.2015  |

|  |                          |                                    |
|--|--------------------------|------------------------------------|
| Государственный регистратор                    |                          | ФГИС ЕГРН                          |
| <small>(полное наименование должности)</small> | <small>(подпись)</small> | <small>(инициалы, фамилия)</small> |

М.П.

|   |                                     |                           |                           |
|---|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Помещение</b>                          |                                     |                           |                           |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                     |                           |                           |
| Лист № ___ Раздела <u>2</u>               | Всего листов раздела <u>2</u> : ___ | Всего разделов: ___       | Всего листов выписки: ___ |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417494</b>      |                                     |                           |                           |
| Кадастровый номер:                        |                                     | <b>71:30:030111:10276</b> |                           |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 4.1.6. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 19.10.2011  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/062/2011-369   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 19.10.2011 по 24.07.2012  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 18.08.2011   |
| 4.1.7. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 25.01.2012  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/090/2011-310   |

|        |   |   |
|--------|---|---|
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | с 25.01.2012 по 12.12.2012  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                  | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:  | Договор об ипотеке, № б/н от 20.12.2011   |
| 4.1.8. | вид:  | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:   | 18.06.2012  |
|        | номер государственной регистрации:  | 71-71-01/064/2012-604   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | с 18.06.2012 по 18.04.2013  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                  | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:  | Договор об ипотеке, № б/н от 18.05.2012   |
| 5.     | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют  |
| 6.     | Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют  |

|                                 |           |                     |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| Государственный регистратор     |           | ФГИС ЕГРН           |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 12.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.04.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| <b>Помещение</b>   |  |
|--|--|
| <small>(вид объекта недвижимости)</small>  |  |
| Лист № ___ Раздела <b>1</b>  | Всего листов раздела <b>1</b> : ___                              |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417493</b>   |  |
| Кадастровый номер:   | <b>71:30:030111:7891</b>   |
| Номер кадастрового квартала:   | 71:30:030111   |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 06.07.2012   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | Инвентарный номер: 70:401:002:020257110:0100:20004               |
| Адрес:   | Тульская область, г Тула, ул Кирова, д 149а, пом. IV             |
| Площадь, м <sup>2</sup> :  | 134.4  |
| Наименование:  | Нежилое помещение  |
| Назначение:  | Нежилое помещение  |
| Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:   | Этаж № 1   |
| Вид жилого помещения:  | данные отсутствуют   |
| Кадастровая стоимость (руб.):  | 3696658.56   |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:  | 71:30:030111:6556  |
| Виды разрешенного использования:   | данные отсутствуют   |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют   |
| Статус записи об объекте недвижимости):  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее |

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
|                     | учтенные"                    |
| Особые отметки:     | данные отсутствуют           |
| Получатель выписки: | Савенко Леонид Александрович |

|                                 |           |                     |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| Государственный регистратор     |           | ФГИС ЕГРН           |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

|                                      |                                    |                          |                          |
|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Помещение</b>                     |                                    |                          |                          |
| (вид объекта недвижимости)           |                                    |                          |                          |
| Лист № __ Раздела <u>2</u>           | Всего листов раздела <u>2</u> : __ | Всего разделов: __       | Всего листов выписки: __ |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417493</b> |                                    |                          |                          |
| Кадастровый номер:                   |                                    | <b>71:30:030111:7891</b> |                          |

|        |  |  |   |
|--------|--|--|---|
| 1.     | Правообладатель (правообладатели):                   | 1.1.   | Общество с ограниченной ответственностью "Южно-российская инвестиционно-строительная компания", ИНН: 7716525668 |
| 2.     | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1.   | Собственность, № 71-71-01/008/2009-724 от 14.04.2009  |
| 3.     | Документы-основания:                                 | 3.1.   | Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 71-133-07 от 27.12.2007  |
| 4.     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |  |   |
|        | 4.1.1.   | вид:   | Запрещение, объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра        |
|        |  | дата государственной регистрации:  | 17.06.2015  |
|        |  | номер государственной регистрации:   | 71-71/001-71/001/086/2015-474/1   |
|        |  | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        |   |
|        |  | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |   |
|        |  | основание государственной регистрации:   | Иные документы о правах, № вх.№15797 от 17.06.2015  |
| 4.1.2. | вид:   | Ипотека, весь объект   |   |
|        | дата государственной регистрации:                    | 28.11.2012   |   |

|  |   |
|--|---|
| номер государственной регистрации:   | 71-71-01/127/2012-531   |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 28.11.2012 по 14.02.2013  |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
| основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 05.10.2012   |

|   |                          |   |
|---|--------------------------|---|
| Государственный регистратор<br><small>(полное наименование должности)</small> | <small>(подпись)</small> | ФГИС ЕГРН<br><small>(инициалы, фамилия)</small> |
|---|--------------------------|---|

М.П.

| Помещение                                 |                                     |                          |                           |
|---|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                     |                          |                           |
| Лист № ___ Раздела <u>2</u>               | Всего листов раздела <u>2</u> : ___ | Всего разделов: ___      | Всего листов выписки: ___ |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417493</b>      |                                     |                          |                           |
| Кадастровый номер:                        |                                     | <b>71:30:030111:7891</b> |                           |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 4.1.3. | вид:   | Запрещение, Запрет совершать сделки по передаче, отчуждению, дарению и регистрировать право собственности             |
|        | дата государственной регистрации:  | 03.06.2015  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71/001-71/001/086/2015-379/1   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        |   |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |   |
|        | основание государственной регистрации:   | Иные документы о правах, № вх.№14474 от 02.06.2015  |
| 4.1.4. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 14.07.2011  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/007/2011-706   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 14.07.2011 по 10.08.2011  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 09.03.2011   |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 4.1.5. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 19.10.2011  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/062/2011-369   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 19.10.2011 по 24.07.2012  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 18.08.2011   |

|  |                          |                                    |
|--|--------------------------|------------------------------------|
| Государственный регистратор                    |                          | ФГИС ЕГРН                          |
| <small>(полное наименование должности)</small> | <small>(подпись)</small> | <small>(инициалы, фамилия)</small> |

М.П.

|   |                                     |                          |                           |
|---|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Помещение</b>                          |                                     |                          |                           |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                     |                          |                           |
| Лист № ___ Раздела <u>2</u>               | Всего листов раздела <u>2</u> : ___ | Всего разделов: ___      | Всего листов выписки: ___ |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417493</b>      |                                     |                          |                           |
| Кадастровый номер:                        |                                     | <b>71:30:030111:7891</b> |                           |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 4.1.6. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 25.01.2012  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/090/2011-310   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 25.01.2012 по 12.12.2012  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 20.12.2011   |
| 4.1.7. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 18.06.2012  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/064/2012-604   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 18.06.2012 по 18.04.2013  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |

|        |   |   |
|--------|---|---|
|        | основание государственной регистрации:  | Договор об ипотеке, № б/н от 18.05.2012   |
| 4.1.8. | вид:  | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:   | 05.04.2013  |
|        | номер государственной регистрации:  | 71-71-01/007/2013-959   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | с 05.04.2013 по 15.03.2014  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                  | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:  | Договор об ипотеке, № б/н от 08.02.2013   |
| 5.     | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют  |
| 6.     | Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют  |

|                                 |           |                     |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| Государственный регистратор     |           | ФГИС ЕГРН           |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

## ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.04.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| <b>Помещение</b>  |   |
|---|---|
| <small>(вид объекта недвижимости)</small>   |   |
| Лист № ___ Раздела <b>1</b>   | Всего листов раздела <b>1</b> : ___   |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417496</b>  |   |
| Кадастровый номер:  | <b>71:30:030111:10277</b>   |
| Номер кадастрового квартала:  | 71:30:030111  |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 18.02.2014  |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:  | Условный номер: 71-71-01/008/2009-725, Инвентарный номер: 70:401:002:020257110:0100:20002 |
| Адрес:  | Тульская область, г Тула, ул Кирова, д 149а, кв. II                                       |
| Площадь, м <sup>2</sup> :   | 154.9   |
| Наименование:   | Нежилое помещение   |
| Назначение:   | Нежилое помещение   |
| Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:                                      | Этаж № 1  |
| Вид жилого помещения:   | данные отсутствуют  |
| Кадастровая стоимость (руб.):   | 7386339.89  |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 71:30:030111:6556   |

|  |  |
|--|--|
| Виды разрешенного использования:   | данные отсутствуют   |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют   |
| Статус записи об объекте недвижимости):  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки:  | данные отсутствуют   |
| Получатель выписки:  | Савенко Леонид Александрович   |

|   |                              |   |
|---|------------------------------|---|
| Государственный регистратор<br><small>(полное наименование должности)</small> | <br><small>(подпись)</small> | ФГИС ЕГРН<br><small>(инициалы, фамилия)</small> |
|---|------------------------------|---|

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

|   |                                     |                           |                           |
|---|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Помещение</b>                          |                                     |                           |                           |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                     |                           |                           |
| Лист № ___ Раздела <b>2</b>               | Всего листов раздела <b>2</b> : ___ | Всего разделов: ___       | Всего листов выписки: ___ |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417496</b>      |                                     |                           |                           |
| Кадастровый номер:                        |                                     | <b>71:30:030111:10277</b> |                           |

|   |  |                                    |   |
|---|--|------------------------------------|---|
| 1.  | Правообладатель (правообладатели):                   | 1.1.                               | Общество с ограниченной ответственностью "Южно-российская инвестиционно-строительная компания", ИНН: 7716525668 |
| 2.  | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1.                               | Собственность, № 71-71-01/008/2009-725 от 14.04.2009  |
| 3.  | Документы-основания:                                 | 3.1.                               | Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 71-133-07 от 27.12.2007  |
| 4.  | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |                                    |   |
|   | 4.1.1.   | вид:                               | Ипотека, весь объект  |
|   |  | дата государственной регистрации:  | 14.07.2011  |
|   |  | номер государственной регистрации: | 71-71-01/007/2011-706   |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |  | с 14.07.2011 по 10.08.2011         |   |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 4.1.2. | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 09.03.2011   |
|        | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 19.10.2011  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/062/2011-369   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 19.10.2011 по 24.07.2012  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 18.08.2011   |

|  |                          |                                    |
|--|--------------------------|------------------------------------|
| Государственный регистратор                    |                          | ФГИС ЕГРН                          |
| <small>(полное наименование должности)</small> | <small>(подпись)</small> | <small>(инициалы, фамилия)</small> |

М.П.

| Помещение                                 |                                     |                           |                           |
|---|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                     |                           |                           |
| Лист № ___ Раздела <u>2</u>               | Всего листов раздела <u>2</u> : ___ | Всего разделов: ___       | Всего листов выписки: ___ |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417496</b>      |                                     |                           |                           |
| Кадастровый номер:                        |                                     | <b>71:30:030111:10277</b> |                           |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 4.1.3. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 28.11.2012  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/127/2012-531   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 28.11.2012 по 14.02.2013  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 05.10.2012   |
| 4.1.4. | вид:   | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:  | 05.04.2013  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71-01/007/2013-959   |



|        |  |   |
|--------|--|---|
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 05.04.2013 по 15.03.2014  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:   | Договор об ипотеке, № б/н от 08.02.2013   |
| 4.1.5. | вид:   | Запрещение, Запрет совершать сделки по передаче, отчуждению, дарению и регистрировать право собственности             |
|        | дата государственной регистрации:  | 03.06.2015  |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71/001-71/001/086/2015-378/1   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        |   |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |   |
|        | основание государственной регистрации:   | Иные документы о правах, № вх.№14474 от 02.06.2015  |

|                                 |           |                     |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| Государственный регистратор     |           | ФГИС ЕГРН           |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

|                                      |                                     |                           |                           |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Помещение</b>                     |                                     |                           |                           |
| (вид объекта недвижимости)           |                                     |                           |                           |
| Лист № ___ Раздела <u>2</u>          | Всего листов раздела <u>2</u> : ___ | Всего разделов: ___       | Всего листов выписки: ___ |
| <b>12.04.2017 № 99/2017/14417496</b> |                                     |                           |                           |
| Кадастровый номер:                   |                                     | <b>71:30:030111:10277</b> |                           |

|        |  |  |
|--------|--|--|
| 4.1.6. | вид:   | Запрещение, объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра |
|        | дата государственной регистрации:  | 17.06.2015   |
|        | номер государственной регистрации:   | 71-71/001-71/001/086/2015-470/1  |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        |  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |  |
|        | основание государственной регистрации:   | Иные документы о правах, № вх.№15797 от 17.06.2015   |

|        |   |   |
|--------|---|---|
| 4.1.7. | вид:  | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:   | 25.01.2012  |
|        | номер государственной регистрации:  | 71-71-01/090/2011-310   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | с 25.01.2012 по 12.12.2012  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                  | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:  | Договор об ипотеке, № б/н от 20.12.2011   |
| 4.1.8. | вид:  | Ипотека, весь объект  |
|        | дата государственной регистрации:   | 18.06.2012  |
|        | номер государственной регистрации:  | 71-71-01/064/2012-604   |
|        | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | с 18.06.2012 по 18.04.2013  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                  | Банк профсоюзной солидарности и социальных инвестиций "Солидарность" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7736188731 |
|        | основание государственной регистрации:  | Договор об ипотеке, № б/н от 18.05.2012   |
| 5.     | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют  |
| 6.     | Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют  |

|                                 |           |                     |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| Государственный регистратор     |           | ФГИС ЕГРН           |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

## Приложение 4. Копия Задания на оценку

Приложение № 1 к  
Договору на проведение оценки  
№ 197-17/н от 14.06.2017 г.

и дополнительному соглашению № 1 от «02» июля 2018 года

## ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| Объект оценки   | Встроенные нежилые помещения   |                          |   |                    |               |
|---|--|--------------------------|---|--------------------|---------------|
|   | № п/п  | Вид объекта недвижимости | Адрес                                   | Кадастровый номер  | Площадь, кв.м |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)  | 1  | Нежилое помещение        | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. I    | 71:30:030111:10278 | 104,9         |
|   | 2  | Нежилое помещение        | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. II   | 71:30:030111:10277 | 154,9         |
|   | 3  | Нежилое помещение        | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, пом. IV  | 71:30:030111:7891  | 134,4         |
|   | 4  | Нежилое помещение        | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, пом. V   | 71:30:030111:7892  | 118,4         |
|   | 5  | Нежилое помещение        | г. Тула, Кирова ул., дом 149а, кв. VI   | 71:30:030111:10276 | 133,6         |
|   | 6  | Нежилое помещение        | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. I   | 71:30:030111:7549  | 101,5         |
|   | 7  | Нежилое помещение        | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. II  | 71:30:030111:7548  | 133,4         |
|   | 8  | Нежилое помещение        | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. III | 71:30:030111:7547  | 115,6         |
|   | 9  | Нежилое помещение        | г. Тула, Кирова ул., дом 153а, пом. IV  | 71:30:030111:7546  | 132,4         |
| Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей | Характеристики объектов приведены на основании следующих документов: выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости   |                          |   |                    |               |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав                             | Имущественные права на Объект оценки - Право собственности, Оцениваемые права - Право собственности на встроенные помещения<br>Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью "Южно-российская инвестиционно-строительная компания", ИНН 7716525668<br>Существующие ограничения (обременения) права:<br>– ипотека;<br>– запрет регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества (Постановление Управления Федеральной службы судебных приставов по Москве Гагаринский отдел судебных приставов о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 06.05.2015 от 17.06.2015 №вх.№15797) |                          |   |                    |               |
| Цель оценки   | Определение рыночной стоимости   |                          |   |                    |               |
| Предполагаемое использование результатов оценки   | Оценка производится для реализации имущества в рамках конкурсного производства   |                          |   |                    |               |
| Вид стоимости   | Рыночная стоимость   |                          |   |                    |               |
| Дата оценки   | 02.07.2018 г.  |                          |   |                    |               |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации           | В срок, не превышающий три рабочих дня с момента подписания договора на оценку, в распоряжение оценщика должны поступить необходимые материалы и информация для проведения оценки, а также организован осмотр объекта оценщиком или его представителем и проведение фотофиксации   |                          |   |                    |               |

|  |   |
|--|---|
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка                         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отчет об оценке должен быть подготовлен в соответствии с требованиями (в редакции, действующей на дату оценки) Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является оценщик.</li> <li>2. При проведении оценки обременения прав на имущество не учитывать.</li> <li>3. Рыночная стоимость объектов капитального строительства оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемых объектов (в текущем состоянии).</li> <li>4. Результат оценки представить без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.</li> <li>5. Иные допущения и ограничения устанавливаются в процессе оценки и указываются в Отчете.</li> </ol> |
| Иные расчетные величины, требуемые для определения в соответствии с условиями договора | Отсутствуют   |