



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

А.Ю. Исаева

«06» марта 2024 г.

ОТЧЕТ № МН-1-140521/6

Об определении справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

ТОМ I

Москва, 2024 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Настоящее заключение подготовлено ООО «Профессиональная Группа Оценки» в соответствии с Заданием на оценку №6 от 6 февраля 2024 г. к Договору №МН-1-140521 от 14 мая 2021 г. на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость».

Заключение составлено на основании прилагаемого Отчета об оценке, подготовленного и подписанного профессиональным Оценщиком Сергеевой Натальей Александровной.

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки. Результат оценки предполагается использовать для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении Объекта оценки любым способом, в том числе путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев Паевого Инвестиционного Фонда. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.¹

Для указанных целей в отношении имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на 06 марта 2024 года, была установлена справедливая стоимость в размере:

**252 682 000 (Двести пятьдесят два миллиона шестьсот восемьдесят две тысячи) рублей
с учетом НДС или
217 090 333 (Двести семнадцать миллионов девяносто тысяч триста тридцать три) рубля
без учета НДС (20%)**

в том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС (20%)
1	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	39:15:132320:7	151 290 000	126 075 000
2	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	39:14:010607:30	13 810 000	11 508 333
5	Нежилое помещение. назначение: нежилое, (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	39:15:150851:226	5 540 000	4 616 667
6	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	39:15:121543:287	14 230 000	11 858 333

¹ В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.



Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

7	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, ГЗ. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	36:33:0002401:326	28 320 000	23 600 000
9	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	36:33:0002401:519	360 000	300 000
11	Земельный участок , Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	36:33:0002401:4	5 792 000*	5 792 000*
12	Земельный участок . Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	39:15:132320:5	30 550 000*	30 550 000*
13	Земельный участок . Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	39:14:010607:8	2 790 000*	2 790 000*
ИТОГО			252 682 000	217 090 333

* Примечание: в соответствии с действующим законодательством (часть II, статья 146, п.2.6 Налогового Кодекса РФ) операции с земельными участками (долями) не признаются Объектами налогообложения (по налогу на добавленную стоимость), т.е. налогом на добавленную стоимость не облагаются. Следует отметить, что данное положение распространяется только на продажу прав собственности на земельные участки, поскольку под реализацией, в соответствии со статьей 39 НК РФ понимается переход права собственности.

Генеральный Директор, MRICS:

Исаева А.Ю.

Оценщик 1 категории:

- Член СРО «Союз «Федерация специалистов оценщиков» (СРО «СФСО»), номер по реестру №563
- Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №029593-1 от 17.09.2021г.²
- ИНН: 772022237762, СНИЛС 129-528-731-87

Сергеева Н.А.



² выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 17.09.2021 г №218. Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 17.09.2024г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ – ИСПОЛНИТЕЛЕ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ	6
2.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	8
2.1	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	8
2.2	Реквизиты отчета об оценке	8
2.3	Сведения о заказчике оценки	8
2.4	Сведения об оценщике, проводившем оценку.....	8
2.5	Информация, содержащаяся в Задании на оценку	10
2.6	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.....	14
2.7	Применяемые Стандарты оценки	14
2.8	Вид определяемой стоимости, предпосылки стоимости	15
2.9	Точное описание объекта оценки.....	17
2.10	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	17
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	18
4.	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК	20
4.1.	Точное описание объекта оценки.....	20
4.2.	Имущественные Права на объект оценки	20
4.3	Данные о юридическом лице - правообладателе объекта оценки.....	22
4.4	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	23
4.5	Характеристика местоположения объекта оценки	30
4.6	Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	34
5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	35
6.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ.....	38
6.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.	38
6.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	44
6.3	Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости г. Калининград и Калининградской области в 2023-2024 гг.	47
6.4	Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости г. Воронеж и Воронежской области в 2023 году.....	52
6.5	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования	60
6.6	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА.....	75
6.7	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов коммерческой недвижимости	76
7.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	77
7.1	Применяемые в отчете термины, определения и основные понятия.....	77
7.2	Процесс оценки	81
7.3	Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	82
7.4	Анализ достаточности и достоверности информации об объекте оценки.....	82
7.5	Применяемые при проведении оценке подходы и методы.....	83

8.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	87
8.1	Общие положения	87
8.2	Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	87
9.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	122
9.1	методы оценки	122
9.2	Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	124
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	168
11.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ	173
12.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ	175
	ПРИЛОЖЕНИЕ1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ.....	177
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	178
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	185
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	264
	ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ТОМ II КОПИИ ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	413

1. КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ – ИСПОЛНИТЕЛЕ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

О компании

Компания ООО «Профессиональная Группа Оценки» ведет свою деятельность в качестве экспертной организации с 04.02.2004 года.

По итогам 2018-2021 года ООО «Профессиональная Группа Оценки» вошла в топ-20 и заняла 6, 8 и 10, 12 и 13 место в рэнкинге делового потенциала оценочных компаний РФ, проводимым RAEX-Аналитика и 2 место по итогам 2020-2021 года в рейтинге наиболее стратегической оценочной компании России, проводимом журналом «Экономические стратегии».

С 2007 года наша компания ежегодно участвует в рейтинге компаний, проводимом экспертно-аналитической и информационно-рейтинговой компанией «ЮНИПРАВЭКС». По результатам многолетней работы ООО «Профессиональная Группа Оценки» присвоен рейтинг A+++ 1+++ 1+++ [%]. Компания удостоена наград «Золотой сертификат» (3 раза) в номинации оценка, консалтинг и судебная экспертиза, «Большая золотая медаль ЮНИПРАВЭКС» (2 раза), дипломов лауреата Международной и Национальной премии в области оценки и судебной экспертизы.

Профессиональная деятельность компании застрахована на сумму 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей.

Руководство

Генеральный директор ООО «Профессиональная Группа Оценки» Анна Исаева является членом СРО «Федерация специалистов оценщиков», входит в Президиум Экспертного совета СРО и является заместителем председателя дисциплинарного комитета СРО. Анна также является членом рабочего органа совета по оценочной деятельности по стратегии развития оценочной деятельности при Министерстве экономического развития России.

С июня 2019 года Анна выбрана экспертом в комиссию по оценке бизнеса и комиссию по оценке недвижимости при апелляционном органе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ.

Заместитель генерального директора ООО «Профессиональная Группа Оценки» Ирина Комар является членом Правления и входит в состав экспертного совета Ассоциации СРО «НКСО». Ирина, также является членом Правления RICS в России и СНГ, председателем Подкомитета МТПП по судебно-оценочной экспертиз, членом Совета Союза «Финансово-экономических судебных экспертов», экспертом pro bono при Уполномоченном по защите прав предпринимателей города Москвы.

С июля 2018 года по настоящее время Ирина Комар входит в Совет по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ.

Команда

Среди штатных сотрудников ООО «Профессиональная Группа Оценки» 6 оценщиков имеют статус экспертов СРО, а по количеству квалификационных аттестатов у сотрудников компания входит в топ-10 оценочных компаний России (рейтинг Appraiser.RU).

Среди ведущих сотрудников нашей компании есть члены RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors (Королевского общества сертифицированных экспертов в области недвижимости (Великобритания)), а также прошедшие обучение по программе оценки бизнеса и нематериальных активов (на английском языке), успешно сдавшие экзамен и являющиеся членами ассоциации IACVA (в настоящее время – IACVS), и имеющие сертификаты International Certified Valuation Specialist (ICVS), а также члены судебно-экспертного сообщества The Chartered Society of Forensic Sciences (Великобритания).

Ведущие сотрудники нашей компании входят в рабочие органы и апелляционную комиссию при Совете по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ, экспертные и методические советы оценочных СРО, являются авторами и соавторами учебников, научных статей, методических рекомендаций.

Государственные аккредитации

Наша компания успешно проходила открытые квалификационные отборы и аккредитована в государственных корпорациях: ВЭБ.РФ, ГК «Росатом», ГК «Ростех», Арбитражный суд г. Москвы, Арбитражный суд Московской области, Фонд развития промышленности, ПАО Банк ТРАСТ, Агентство по страхованию вкладов (АСВ).

Сотрудничество с банками

Мы успешно сотрудничаем с рядом банков: ВЭБ.РФ, DeltaCredit (за годы сотрудничества получено Свидетельство о признании за мастерство и профессионализм), ЮниКредит Банк, Московский кредитный банк (МКБ), ПАО Банк «Возрождение», ПАО АКБ «Связь-Банк» ПАО «Промсвязьбанк», ПАО Банк ФК «Открытие», ПАО «Банк Траст», Банк Москоммерц, АКБ «Трансстройбанк», Еврофинанс Моснарбанк и другими.

В настоящее время ООО «Профессиональная Группа Оценки» **оказывает следующие виды**

услуг:

✓ **ОЦЕНКА**

- Оценка бизнеса, пакетов акций, долей в ООО, паев в инвестиционных фондах.
- Оценка коммерческой недвижимости (street retail, ТЦ, ТК, ТРК, БЦ и офисы, складская и индустриальная недвижимость, многофункциональные объекты, гостиницы и базы отдыха).
- Оценка земельных участков коммерческого назначения (земли промышленности, с/х земли, земельные участки под реализацию девелоперских проектов, земли населенных пунктов).
- Оценка инвестиционных проектов (строительство ТЦ, ТРК, БЦ, логистических комплексов, жилых микрорайонов, коттеджных поселков).
- Оценка нематериальных активов (товарных знаков, ноу-хау, патентов, гудвилла, технологий, авторских прав, объектов интеллектуальной собственности).
- Оценка машин и оборудования (технологические комплексы и линии, уникальное и серийное оборудование).
- Переоценка основных средств.
- Оценка по международным стандартам: MCO (IVS), РИКС (RICS). Подготовка отчета об оценке на русском и английском языках.

✓ **БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЕ, ТЭО, ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ И КОНСАЛТИНГ**

- Разработка бизнес-планов, ТЭО.
- Анализ эффективности инвестиционных проектов (NPV, IRR, PI).
- Выбор и обоснование наилучшего и наиболее эффективного использования объекта (Best Use).
- Анализ финансового состояния предприятия (финансовая устойчивость, ликвидность, деловая активность, рентабельность, вероятность банкротства).

✓ **ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА**

- Определение действительной стоимости доли при выходе участника из ООО.
- Определение стоимости 1 акции при выкупе.
- Оспаривание кадастровой стоимости в суде.
- Раздел имущества супругов по суду.
- Имущественные споры.
- Определение величин ущерба, убытков или упущенной выгоды.
- Выявление признаков преднамеренного банкротства.

✓ **СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА**

- Определение объемов, стоимости и качества выполненных работ.
- Анализ проектной и сметной документации.
- Определение стоимости работ и материалов, необходимых для устранения ущерба, вызванного заливом/пожаром/обрушением.
- Определение стоимости объекта при изъятии, выкупе, сносе.
- Определение капитальности объекта, выявление признаков отнесения объекта к недвижимости.
- Раздел домовладений.

Ежегодно наша команда оценивает порядка 3000 объектов недвижимости и имущественных комплексов, более 50 объектов бизнеса, участвует в судебных экспертизах.

Более полную информацию о нашей компании Вы найдете на нашем корпоративном [сайте](http://www.pgo.ru) www.pgo.ru

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Задание на оценку №6 от 6 февраля 2024 г. к Договору №МН-1-140521 от 14 мая 2021 г.
Цель оценки	Результат оценки предполагается использовать для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении Объекта оценки любым способом, в том числе путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев Паевого Инвестиционного Фонда.

2.2 РЕКВИЗИТЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Порядковый номер Отчета	МН-1-140521/6
Дата составления Отчета	06 марта 2024 года
Срок действия Отчета	05 сентября 2024 года (включительно) ³
Форма составления Отчета об оценке	Отчет об оценке полный – в форме электронного документа.
Дата оценки	06 марта 2024 г.

2.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Сведения о Заказчике оценки	<u>ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»</u> ИНН: 7703603950/КПП: 770901001 ОГРН 5067746107391 дата присвоения ОГРН 14 августа 2006 г. Местонахождение: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1, Почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1, телефон: (495) 775-90-46 Р/с: 40701810800000000150 в Банк ГПБ (АО) к/с 30101810200000000823 БИК 044525823
------------------------------------	---

2.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Сведения об оценщиках, подписавших Отчет об оценке	Сергеева Наталья Александровна ИНН: 772022237762 СНИЛС 129-528-731-87 Номер контактного телефона: +7 (499) 400-13-55. Почтовый адрес: 123112 г. Москва, Пресненская наб., д.12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом. 4. Адрес электронной почты: n.sergeeva@pgo.ru Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член СРО Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация специалистов оценщиков» (СРО «СФСО»). ОГРН 1157700016539, ИНН 7709470802. Адрес: г. Москва, ул. Марксистская д.34, корп.10. Номер по реестру №563 Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №029593-1 от 17.09.2021. Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована: CAO «ВСК», полис №230DOB40R3616, срок действия страхования с 30.05.2023 г. по 29.05.2024г., Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Стаж работы в оценочной деятельности 19 лет (с 2004 г.).
---	--

³ Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (абзац 2, ст. 12, Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью.</p> <p>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Профессиональная Группа Оценки».</p> <p>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1047796059827</p> <p>Дата присвоения ОГРН: 04 февраля 2004 г.</p> <p>Место нахождения юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор: 123100 г. Москва, Пресненская наб., д.12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом №4</p> <p>Почтовый адрес: 123100 г. Москва, Пресненская наб., д.12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом. №4</p> <p>Телефон, факс: 8 (499) 400-13-55</p>
Степень участия оценщиков в проведении оценки объектов оценки	Оценщик выполнил оценку самостоятельно
Сведения о привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались
Страховка гражданской (профессиональной) ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>САО «ВСК» (страховой полис № 230D0B40RR293 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, выдан страхователю ООО «Профессиональная Группа Оценки», страховая сумма 1 000 000 000 руб. (Один миллиард рублей), срок страхования с 24.12.2023 г. по 23.12.2024 г.).</p>

2.5 ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №6 от «06» февраля 2024 г.

к Договору №МН-1-140521 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 14 мая 2021 г.

1. Основания для проведения оценки: Договор №МН-1-140521 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 14 мая 2021 г. (далее – Договор).

2. Объект оценки, включая права на объект оценки:

Объекты недвижимого имущества. Полный перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки, приведен в Приложении №1 к заданию на оценку.

Имущественные права: объекты оценки принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» на праве общей долевой собственности. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: доверительное управление. Оценка производится без учета этого обременения.

3. Цель оценки: определение стоимости объекта оценки для составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе и путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей

4. Вид стоимости объекта оценки: справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». С учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

5. Предпосылки стоимости объекта оценки:

- ✓ предполагается гипотетическая сделка с объектом оценки;
- ✓ участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- ✓ дата оценки – указана в п. 7;
- ✓ предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- ✓ характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

6. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.

7. Дата оценки: «06» марта 2024 года.

8. Срок проведения оценки: с «12» февраля 2024 года до «06» марта 2024 года включительно.

Сумма вознаграждения за проведение оценки: [REDACTED]

10. Формы представления итоговой стоимости: результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации, без приведения границ интервала, в котором может находиться стоимость.

11. Форма составления отчета об оценке: отчет об оценке – полный, в форме электронного документа. Настоящим Стороны устанавливают, что положения раздела 5 Договора не применяются в отношении Заказчика при раскрытии (предоставлении) отчета об оценке в порядке, установленном документами Банка России.

12. Необходимость юридической экспертизы прав на объект оценки: не требуется.

13. Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов: не требуется.

14. Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность к ответственности оценщика, указанного в настоящем задании. Ответственность Исполнителя по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности оценщиками Исполнителя, застрахована в САО «ВСК». Страховой полис по страхованию ответственности Исполнителя №230D0B40RR293, выданный на срок с 24.12.2023 г. по 23.12.2024 г., размер страховой суммы — 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей.

15. Сведения о работниках Исполнителя - оценщиках, которые (один из которых) будут осуществлять оценку по настоящему Договору:

15.1 ФИО Исаева Анна Юрьевна

Член СРО Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация специалистов оценщиков» (СРО «СФСО»).

ОГРН 1157700016539, ИНН 7709470802. Адрес: г. Москва, ул. Марксистская д.34, корп.10

Номер по реестру №407.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована: САО «ВСК», полис №230D0B40R3608, срок действия с 01.06.2023 г. по 31.05.2024 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №032483-3 от 24.12.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 24.12.2021 №232. Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 24.12.2024г.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №024897-1 от 15.07.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 15.07.2021 №208. Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 15.07.2024г.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №028628-2 от 25.08.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 25.08.2021 №214. Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 25.08.2024г.

ИНН: 774311614269 СНИЛС 056-746-175-89

15.2. ФИО Комар Ирина Алексеевна

Член СРО Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация специалистов оценщиков» (СРО «СФСО»).

ОГРН 1157700016539, ИНН 7709470802. Адрес: г. Москва, ул. Марксистская д.34, корп.10

Номер по реестру №276.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована: САО «ВСК», полис №230D0B40R3613, срок действия с 01.06.2023 г. по 31.05.2024 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №032375-3 от 17.12.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 17.12.2021 №231. Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 17.12.2024г.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №022582-1 от 25.06.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 25.06.2021 №205. Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 25.06.2024г.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №031295-2 от 29.10.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 29.10.2021 №224. Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 29.10.2024г.

ИНН: 770401215913 СНИЛС 056-746-153-83

15.3. ФИО Киршина Наталья Рудольфовна

Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет» (Ассоциация «СРОО «ЭС»).

ОГРН 1107799012584, ИНН 7709443904. Адрес: г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр.1

Номер по реестру №2456.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована: САО «ВСК», полис №230D0B40R2442, срок действия страхования с 06.04.2023 г. по 05.04.2024 г. Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №035280-3 от 06.10.2023 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 06.10.2023 №317. Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 03.10.2026г.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №035278-1 от 06.10.2023 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 06.10.2023. №317. Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 06.10.2026г.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №035279-2 от 06.10.2023 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 06.10.2023. №317. Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 06.10.2026г.

ИНН: 780450036504 СНИЛС 004-881-232-35

15.4. Скуратович Олеся Александровна

Член СРО Саморегулируемая организация оценщиков " Общероссийская общественная организация «Русское общество оценщиков» (СРОО «РОО»), ОГРН 1207700240813, ИНН 9701159733. Адрес: Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5

Номер по реестру №007872

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована: САО «ВСК», полис №230D0B40R9254, срок действия страхования с 11.11.2023 г. по 10.11.2024г., Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №025398-3 от 15.07.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 15.07.2021г. №208. Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 15.07.2024г.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №018815-1 от 09.04.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 09.04.2021 г. №195. Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 09.04.2024г.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №025397-2 от 15.07.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 15.07.2021г. №208. Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 15.07.2024г

ИНН: 631628070247 СНИЛС 147-510-137-40

15.5. Сергеева Наталья Александровна

Член СРО Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация специалистов оценщиков» (СРО «СФСО»).

ОГРН 1157700016539, ИНН 7709470802. Адрес: г. Москва, ул. Марксистская д.34, корп.10

Номер по реестру №563

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована: САО «ВСК», полис №230D0B40R3616, срок действия страхования с 30.05.2025 г. по 29.05.2024г., Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №029593-1 от 17.09.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 17.09.2021 г. №218. Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 17.09.2024г.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №034393-2 от 28.10.2022 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 28.10.2022 №274. Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 28.10.2025г.

ИНН: 77202237762 СНИЛС 129-528-731-87

15.6. ФИО Яковлева Наталья Анатольевна

Член саморегулируемой организации оценщиков "Общероссийская общественная организация «Русское общество оценщиков» (СРОО «РОО»), ОГРН 1207700240813, ИНН 97001159733. Адрес: г. Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.

Номер по реестру №000405

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована: САО «ВСК», полис №230D0B40R3726, срок действия страхования с 09.06.2023 г. по 08.06.2024 г. Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №020348-3 от 31.05.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 31.05.2021 №201. Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 31.05.2024г.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №020347-1 от 31.05.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 31.05.2021 г. №201. Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 31.05.2024г

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №027498-2 от 03.08.2021 выдан на основании

решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовке управленческих кадров» от 03.08.2021 №211. Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 03.08.2024г.

ИНН: 344402936369 СНИЛС 076-579-988-48.

16. Иные существенные допущения в соответствии с разделом II «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200: 123 123

- ✓ Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- ✓ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
- ✓ Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Исполнителя и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
- ✓ Исполнитель и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- ✓ При проведении анализа и расчетов Исполнитель использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Исполнитель не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- ✓ Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Исполнителем и содержащиеся в Отчете, берутся Исполнителем из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- ✓ Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- ✓ Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

17. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки: отсутствуют.

18. Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки:

- ✓ Выписки из ЕГРН;
- ✓ Иные документы и данные, необходимые для оказания услуг по настоящему заданию, предоставляются Заказчиком Исполнителю в соответствии с направленным в адрес Заказчика Запросом, содержащим перечень необходимой для проведения оценки документации и/или информации.

19. Дополнительные требования и ограничения:

- ✓ Отчет об оценке представляет собой точку зрения Исполнителя без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- ✓ Исполнитель гарантирует, что оценщики, указанные в настоящем задании, не являются учредителями, участниками, собственниками, должностными лицами или работниками Заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, и не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- ✓ Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщиков, указанных в п. 15 настоящего задания, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.
- ✓ Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщиков, указанных в п. 15 настоящего задания, составляет не менее трех лет.
- ✓ Стороны подтверждают, что Исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика.
- ✓ Исполнитель гарантирует, что оценщики, указанные в настоящем задании, не имеют вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне Договора.
- ✓ От Исполнителя не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- ✓ Стороны подтверждают, что не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщиков и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- ✓ Стороны гарантируют, что размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

20. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Исполнитель
ООО «Профессиональная Группа Оценки»

ИНН: 7718505466 КПП: 770301001
ОГРН 1047796059827
дата присвоения ОГРН 04.02.2004 г.
Юридический адрес: 123112, г. Москва,
Пресненская набережная, д.12, этаж 31, ч.пом.4,
Почтовый адрес: 123112, г. Москва,
Пресненская набережная, д.12, этаж 31, ч.пом.4
Телефон: +7(499)400-13355
Расчетный счет: М-40702810000000000450
в КБ «Русский универсальный банк» (ООО), г. Москва
к/с 30101810445250000674, БИК: 044525674
Генеральный директор

Исеева А.Ю.



Заказчик
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости
«Москотраслевая недвижимость»

ИНН: 7703603950 КПП: 770901001
ОГРН 5067746107391
дата присвоения ОГРН 14.08.2006 г.
Юридический адрес: 109028, г. Москва,
пер. Холмоветский, д. 16, стр. 1
Почтовый адрес: 109028, г. Москва,
пер. Холмоветский, д. 16, стр. 1
Телефон: (495) 773-90-46
Р/с 4070181040800000000150
Банк Т/Б (АО) БИК: 044525823, к/с 30101810200600000823
Генеральный директор

Осипов Д.Б.



ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование, адрес	Документы, подтверждающие право
Недвижимость		
1	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	Выписка из ЕГРН от 05.02.2024г. №КУВИ-001/2024-36922220
2	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	Выписка из ЕГРН от 05.02.2024г. №КУВИ-001/2024-36921335
5	Нежилое помещение. назначение: нежилое, (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	Выписка из ЕГРН от 05.02.2024г. №КУВИ-001/2024-36920872
6	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	Выписка из ЕГРН от 05.02.2024г. №КУВИ-001/2024-36920408
7	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	Выписка из ЕГРН от 05.02.2024г. №КУВИ-001/2024-36919365
9	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	Выписка из ЕГРН от 05.02.2024г. №КУВИ-001/2024-36919685
Земельные участки		
11	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	Выписка из ЕГРН от 05.02.2024г. №КУВИ-001/2024-36919979
12	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	Выписка из ЕГРН от 05.02.2024г. №КУВИ-001/2024-36922672
13	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	Выписка из ЕГРН от 05.02.2024г. №КУВИ-001/2024-36921779

Генеральный директор
Исаева А.Ю.



Генеральный директор
Осипов Д.Б.



2.6 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор и Оценщика

Настоящим ООО «Профессиональная Группа Оценки» и Оценщик(и) подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценщик(и) и ООО «Профессиональная Группа Оценки»:

- не являются учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- не имеют в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора;
- не являются участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;
- не имеют имущественного интереса в объекте оценки и (или) не являются аффилированными лицами Заказчика;
- не относятся к лицам, которые не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, установленных законодательством Российской Федерации;

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

Оценка проведена без вмешательства и влияния Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика(ов) и ООО «Профессиональная Группа Оценки» на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

2.7 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»⁴.

Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении Оценки

1. Общие стандарты оценки⁵:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);

⁴ Все ссылки на нормативно-правовые акты (НПА), если это не оговорено специально, указывают на соответствующий НПА в редакции, действующей на дату составления договора и Задания на оценку.

⁵ До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

	<p>- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI).</p> <p><u>2. Специальные стандарты оценки:</u></p> <p>- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее - ФСО № 7).</p> <p>- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940).</p>
<p>Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России</p>	<p>Методические рекомендации по оценке, применимые для оценки объекта оценки, на дату составления настоящего Задания на оценку не разработаны и не одобрены советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.</p> <p>Иные методические рекомендации не применялись.</p>
<p>Стандарты и правила оценочной деятельности</p>	<p>Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков (далее – СРОО), членами которой являются оценщики, подписавшие отчет (в части не противоречащей федеральным стандартам оценки и методическим рекомендациям по оценке, разработанным в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренным советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России).</p>

2.8 ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ, ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ

Согласно заданию на оценку в соответствии с установленной целью, Оценщик определяет справедливую стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». С учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

Заданием на оценку установлены следующие предпосылки стоимости:

- предполагается гипотетическая сделка с объектом оценки;

- участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 06.03.2024 г.
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки и вышеуказанными предпосылками.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (МСФО) «Оценка справедливой стоимости» (IFRS-13):

- справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство);
- справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки;
- справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Определение справедливой стоимости в МСФО, в целом соответствуют рыночной стоимости.

Под *рыночной стоимостью*, согласно Федерального Закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года (в действующей на дату оценки редакции) понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

Согласно п. 14 ФСО II рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

Учитывая, что установленные в задании на оценку предпосылки стоимости соответствуют рыночной стоимости, в настоящем отчете при определении справедливой стоимости применяется методология оценки рыночной стоимости в соответствии с действующим в РФ законодательством по оценочной деятельности.

2.9 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица указаны в приведенном выше Задании на оценку (раздел 2.5 настоящего Отчета).

Более подробное описание объекта оценки и балансовая стоимость приведены в разделе 4 настоящего Отчета.

2.10 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

При проведении оценки объекта оценки Оценщики использовали данные, полученные из следующих источников:

1. данные, предоставленные Заказчиком и (или) правообладателем объекта оценки;
2. данные, полученные Оценщиками по результатам осмотра объекта оценки;
3. данные, полученные от экспертов рынка и отрасли и из иных источников.

Все использованные Оценщиками в отчете данные, полученные от экспертов рынка и отрасли или из иных источников:

- снабжены соответствующими ссылками на источники информации, позволяющими идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки;
- или представлены в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, либо доступ к которым происходит на платной основе, при этом раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

При проведении оценки объекта оценки Оценщики исходили из следующих основных допущений:

1. Вся информация и документация, предоставленная Заказчиком и (или) правообладателем объекта оценки, является достоверной и надежной.
2. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщики применяют предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта оценки данные предоставлены не были, Оценщики делают вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.
3. Все использованные Оценщиками в отчете данные, полученные от экспертов рынка и отрасли и иных источников, не могут рассматриваться как собственные утверждения Оценщиков.

Более подробно установленные и принятые при проведении настоящей оценки допущения и ограничения приведены в Разделе 3.

Ограничения, а также связанные с ними допущения согласованы Заказчиком и Оценщиками и раскрыты в настоящем Отчете об оценке.

Установленные и принятые при проведении настоящей оценки ограничения не препятствуют формированию достаточных исходных данных и допущений в соответствии с целью оценки.

Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки, установленные и принятые при проведении настоящей оценки, не противоречат законодательству Российской Федерации, согласованы Заказчиком и Оценщиком и раскрыты в настоящем Отчете об оценке.

Все допущения соответствуют цели оценки.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (в том числе специальные или иные существенные) и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 ФСО III указаны в Разделе 2.5 (Задание на оценку) и разделе 3 настоящего Отчета.

Специальные допущения отсутствуют.

Дополнительно Оценщик указывает на следующие обстоятельства, связанные с процессом проведения оценки:

1. Все расчеты проводились в приложении Microsoft Excel. В процессе расчетов Оценщики оставляют за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости Объектов оценки.

2. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца/собственника. В ходе интервьюирования уточнялись физические характеристики аналогов, стоимость и актуальность предложений. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки, Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

3. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Оценщикам как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщиков будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета, оформленные в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

4. Поскольку в рамках рассматриваемого рынка действуют налоговые агенты с различным режимом налогообложения (как облагаемые, так и не облагаемые НДС), то мы исходим из предположения, что лица, освобожденные от уплаты НДС, действуя рационально, не будут выставлять свои объекты на рынок с существенным понижением цены. Исходя из этого объекты недвижимости, предлагающиеся собственниками, находящимися на УСН, или физическими лицами, воспринимаются как конечные условия, которые сопоставимы с ценами, включающими в себя НДС.

5. Оценка производилась на основе данных, предоставленных Заказчиком, а также визуального осмотра Объекта оценки, проведенного представителями оценочной организации, действующими на основании доверенности в период с 7 по 9 февраля 2023 г. Оценщик предполагает, что состояние объектов недвижимости с момента осмотра до даты оценки не изменилось.

6. В соответствии с выписками из ЕГРН на дату оценки оцениваемые объекты имеют обременение в виде доверительного управления. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости производилось без учета данного обременения.

7. В соответствии с выписками из ЕГРН часть оцениваемых земельных участков имеют ограничения (обременения) права охранная зона инженерных коммуникаций. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости земельных участков осуществлялась без учета данного обременения.

8. Расчет справедливой стоимости объектов недвижимости, по которым на дату оценки имеются зарегистрированные в Росреестре действующие долгосрочные договора аренды, проводился с учетом обременений в виде существующих условий по договорам аренды. Оценщики предполагают, что после окончания срока аренды оцениваемые объекты могут быть сданы на рыночных условиях.

9. Оценщик предполагает, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохраняются бесспорно, в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.

10. Согласно информации, предоставленной Заказчиком, физическое состояние всех объектов недвижимости в составе Объекта оценки, характеризуется хорошим или удовлетворительным состоянием. В течение 2023 года в оцениваемых зданиях/помещениях были выполнены ремонтные

работы. Состав ремонтных работ по каждому объекту приведен в договорах и актах выполненных работ, предоставленных Заказчиком и приведенных в Приложении 5 Тома 2 Отчета.

11. Настоящие допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК

4.1. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является недвижимое имущество, составляющее Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в количестве 9 объектов (6 зданий / помещений, 3 земельных участков) или 5 единых объектов недвижимости (далее «ЕОН»), в состав которых включены здания / помещения и земельные участки, расположенные по одному адресу.

Полный перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки, приведен в Таблице 4.1 ниже.

Таблица 4.1 Перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер
1	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, ГЗ. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	36:33:0002401:326
2	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	36:33:0002401:519
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	36:33:0002401:4
4	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	39:15:121543:287
5	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литер А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	39:15:150851:226
6	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	39:14:010607:30
7	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	39:14:010607:8
8	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	39:15:132320:7
9	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	39:15:132320:5

4.2. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, закреплены за владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость». Номер и дата выдачи правоустанавливающих документов на недвижимое имущество, входящее в состав Объекта оценки, приведены в Таблице 4.2 ниже. Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Согласно выпискам из ЕГРН на объекты недвижимости зарегистрировано ограничение (обременение) в виде доверительного управления, на часть объектов недвижимости зарегистрированы ограничения в виде аренды.

Ограничение (обременение) прав Объекта оценки в виде доверительного управления не учитываются при проведении настоящей оценки.

Ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие характеристики оцениваемых объектов недвижимого имущества, реквизиты выписок из ЕГРН, зарегистрированные ограничения (обременения), бухгалтерская информация представлены в таблице ниже.

Таблица 4.2 Сведения об Объекте оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Ограничение (обременение)	Документы	Балансовая первоначальная стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на дату оценки, руб.
1	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, ГЗ. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН от 05.02.2024г. №КУВИ-001/2024-36919365 Технический паспорт.	13 212 586,00	7 868 991,84
2	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН от 05.02.2024г. №КУВИ-001/2024-36919685 Технический паспорт.	507 369,00	302 173,00
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН от 05.02.2024г. №КУВИ-001/2024-36919979	671 216,00	671 216,00
4	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12, 13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	общая долевая собственность	доверительное управление, аренда	Выписка из ЕГРН от 05.02.2024г. №КУВИ-001/2024-36920408	2 511 340,00	1 495 673,48
5	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литеры А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	общая долевая собственность	доверительное управление, аренда	Выписка из ЕГРН от 05.02.2024г. №КУВИ-001/2024-36920872	2 069 995,00	1 232 822,24
6	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес	общая долевая собственность	доверительное управление, аренда	Выписка из ЕГРН от 05.02.2024г. №КУВИ-	17 068 057,00	10 165 185,76

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Ограничение (обременение)	Документы	Балансовая первоначальная стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на дату оценки, руб.
	(местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30			001/2024-36921335		
7	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	общая долевая собственность	доверительное управление, ограничение использования земельного участка согласно ст. 65 Водного кодекса РФ, ограничение прав на земельный участок в соответствии со ст. 56 Земельного кодекса РФ	Выписка из ЕГРН от 05.02.2024г. №КУВИ-001/2024-36921779	51 500,00	51 500,00
8	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	общая долевая собственность	доверительное управление, аренда	Выписка из ЕГРН от 05.02.2024г. №КУВИ-001/2024-36922220 Технический паспорт	195 093 094,91	117 272 025,95
9	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	общая долевая собственность	доверительное управление, ограничение прав на часть земельного участка, предусмотренное статьями 56, Земельного кодекса РФ	Выписка из ЕГРН от 05.02.2024г. №КУВИ-001/2024-36922672	298 133 755,00	298 133 755,00
ИТОГО					529 318 912,91	429 324 351,43

Источник: составлено Оценщиком на основании выписок из ЕГРН, сведений, предоставленных Заказчиком

4.3 ДАННЫЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ - ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Правообладатель Объекта оценки - владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Данные о Закрытом Паевом Инвестиционном Фонде Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» представлены ниже.

Таблица 4.3 Реквизиты юридического лица – правообладателя объекта оценки

Наименование	Описание
Полное наименование	Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

Наименование	Описание
Сокращенное наименование	ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
ОГРН	5067746107391
Место нахождения	109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1, 529 318 912,91
Балансовая стоимость (при наличии)	(Пятьсот двадцать девять миллионов триста восемнадцать тысяч девятьсот двенадцать рублей 91 копейка). Первоначальная балансовая и остаточная стоимость пообъектно приведена в Разделе 4.2 настоящего Отчета.

Источник: данные предоставлены Заказчиком

4.4 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты недвижимости, входящие в состав Объекта оценки, можно разделить на следующие группы в соответствии с функциональным назначением:

- здания административного (офисного, свободного назначения) назначения,
- помещения свободного назначения,
- гараж,
- земельные участки под зданиями / помещениями.

Анализ открытых источников показал, что объекты, аналогичные оцениваемым в достаточном количестве представлены на рынке. Следовательно, данные объекты являются неспециализированными.

Оцениваемое имущество участвует в операционной деятельности или потенциально может участвовать в операционной деятельности, соответственно, могут быть отнесены к классу операционных активов.

Краткие количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов недвижимого имущества, сведения о техническом состоянии зданий, помещений, информация об обеспеченности оцениваемых объектов недвижимости инженерной инфраструктурой (энергоснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение и пр.), текущее использование и прочие характеристики приведены в ниже в таблице 4.4, а также в расчетных таблицах Разделов 10 и 11.

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, а также данным визуального осмотра, физическое состояние всех объектов недвижимости в составе Объекта оценки, характеризуется хорошим или удовлетворительным состоянием. В течение 2023 года в оцениваемых зданиях/помещениях были выполнены ремонты. Состав ремонтных работ по каждому объекту приведен в договорах и актах выполненных работ, предоставленных Заказчиком и приведенных в Приложении 5 Отчета.

Оценщиком не выявлены количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, а также не выявлены другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на стоимость Объекта оценки.

Таблица 4.4 Краткая характеристика объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки

№ п/п	№ ЕОИ	Наименование объекта оценки	Категория земель	Вид разрешенного использования	Год постройки	Вид имущества / функциональное назначение	Общая площадь, кв. м	Этажность	Материал стен	Инженерные коммуникации	Состояние здания / помещения* Сведения о проведенном ремонте	Тип / состояние отделки *	Информация о текущем использовании объекта оценки
1	1	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, ГЗ. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	-	-	1992	здание / административное	1 442,8	3 / подвал	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	Удовлетворительное	стандарт / требуется косметический ремонт	эксплуатируется
2	1	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	-	-	1992	гараж	84,6	1	кирпич	Электроэнергия	Удовлетворительное	стандарт / среднее	эксплуатируется
3	1	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	земли населенных пунктов	эксплуатация здания банка с прилегающей территорией	-	земельный участок	1 844,0	-	-	-	-	-	-
4	2	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14, 14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	-	-	1972 / 2010	помещение / свободное назначение	206,5	1	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	Хорошее Проведены сантехнические работы, работы по ремонту ступенек крыльца	стандарт / среднее	эксплуатируется
5	3	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литеры А, а2). Площадь:	-	-	1988 / 2004	помещение / свободное назначение	39,6	1	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление,	Хорошее	стандарт / среднее	эксплуатируется

№ п/п	№ ЕОН	Наименование объекта оценки	Категория земель	Вид разрешенного использования	Год постройки	Вид имущества / функциональное назначение	Общая площадь, кв. м	Этажность	Материал стен	Инженерные коммуникации	Состояние здания / помещения* / сведения о проведенном ремонте	Тип / состояние отделки *	Информация о текущем использовании объекта оценки
		общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226			новый ремонт					водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	Проведены работы по ремонту ступенек крыльца		
6	4	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	-	-	1952 / 2007 реконструкция	здание / административное	348,1	3 / подвал	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	Хорошее Проведен ремонт крыльца с заменой плитки входной группы	стандарт / среднее	Не эксплуатируется
7	4	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	земли населенных пунктов	для размещения офисного здания	-	земельный участок	500,0	-	-	-	-	-	-
8	5	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	-	-	1963 / 2000 капитальный ремонт	здание / административное	2 299,4	5 / подвал	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации, резервное электропитание	хорошее	отделка "премиум" / среднее	эксплуатируется
9	5	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия,	земли населенных пунктов	под существующее административное здание	-	земельный участок	2 725,0	-	-	-	-	-	-

№ п/п	№ ЕОН	Наименование объекта оценки	Категория земель	Вид разрешенного использования	Год постройки	Вид имущества / функциональное назначение	Общая площадь, кв. м	Этажность	Материал стен	Инженерные коммуникации	Состояние здания / помещения* / Сведения о проведенном ремонте	Тип / состояние отделки *	Информация о текущем использовании объекта оценки
-------	-------	-----------------------------	------------------	--------------------------------	---------------	---	----------------------	-----------	---------------	-------------------------	--	---------------------------	---

Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5

Источник: составлено Оценщиком на основании выписок из ЕГРН, сведений, предоставленных Заказчиком, и данных визуального осмотра

Примечание:

* Состояние объектов недвижимости определено на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также данных визуального осмотра согласно шкале износов, приведенной в таблице ниже.

Таблица 4.5 Шкала зависимости величины физического износа от технического состояния улучшений⁶

Состояние, бальная оценка	Физический износ, % /Характеристика состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий
1	0-20 хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов. Имеются отдельные устраняемые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
2	21-40 удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на этой стадии.
3	41-60 неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
4	61-80 ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
5	81-100 негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Источник: составлено Оценщиком

** Расчет стоимости оцениваемой доли объекта оценки в рамках сравнительного подхода производился исходя из общей площади земельного участка / здания, так как оцениваемая доля в праве собственности не выделена в натуральном выражении. Итоговая стоимость объекта оценки определялась произведением стоимости всего земельного участка / здания на размер оцениваемой доли.

Согласно предоставленной Заказчиком информации, часть объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки сданы в аренду.

Основные сведения об условиях заключенных договоров аренды, а также допущения, принятые при оценке, приведены ниже в таблице 4.6.

В рамках настоящего Отчета Оценщиками был проведен анализ действующих арендных ставок на соответствие рыночным ставкам аренды в аналогичных оцениваемым зданиях и помещениях, расположенных в соответствующих городах. Результаты анализа приведены в Разделах 6.3 - 6.7 настоящего Отчета. По результатам проведенного анализа Оценщиками были сделаны выводы для каждого оцениваемого объекта недвижимости, которые

⁶ Согласно "Методике определения физического износа гражданских зданий" Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404.

представлены ниже в таблице 4.6.

Осмотр и фотофиксация объектов недвижимости в составе Объекта оценки были проведены представителями Оценочной организации, действующими на основании доверенности, в период с 07 по 09 февраля 2023 года. Оценщик исходит из допущения, что состояние объектов недвижимости с момента осмотра до даты оценки не изменилось.

Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4 Отчета.

Таблица 4.6. Основные сведения об условиях заключенных долгосрочных и краткосрочных договоров аренды

№ п/п	№ ЕОН	Наименование объекта оценки	Арендатор	Срок аренды до	Площадь, кв.м	Арендная ставка, руб./кв.м/год/ с НДС	Что включено в арендную ставку	Допущения, принятые в рамках настоящей оценки
1	1	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	Арендатор	Ежегодно пролонгируемый договор на 11 месяцев	101	2 994	Включены коммунальные и эксплуатационные расходы	Договор аренды с ежегодной пролонгацией на 11 месяцев с правом досрочного расторжения по инициативе одной из сторон. Договор краткосрочный с правом расторжения. Определение справедливой стоимости объекта недвижимости производилось на основании рыночных данных.
2	1	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	Арендатор 2	Ежегодно пролонгируемый договор на 11 месяцев	44,20	5 443	Не включены коммунальные и эксплуатационные расходы	Договор аренды с ежегодной пролонгацией на 11 месяцев с правом досрочного расторжения по инициативе одной из сторон. Договор краткосрочный с правом расторжения. Определение справедливой стоимости объекта недвижимости производилось на основании рыночных данных.
3	1	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	-	-	-	-	-	-
4	2	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	Арендатор	20.09.2028	206,50	17 319	Арендная плата не включает эксплуатационные расходы, плату за отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, иные коммунальные услуги	На основании обработанной информации Оценщики пришли к выводу, что ставка аренды по действующему договору не соответствуют рыночным значениям (выше рынка). Предполагается расторжение договора в одностороннем внесудебном порядке при уведомлении за 1 мес. Определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных с учетом условий действующего на дату оценки договора аренды.
5	3	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литер А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	Арендатор	20.06.2024	39,60	с 01.01.2024г. до конца срока – 29 778 руб.	Арендная плата не включает эксплуатационные расходы, плату за отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, иные коммунальные услуги	На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости, арендная ставка по договору аренды на дату оценки выше рыночных значений. Учитывая, что договор аренды является долгосрочным, определение справедливой стоимости производилось с учетом условий действующего на дату оценки договора аренды. Оценщики предполагают, что по истечению срока аренды, помещения будут сданы на рыночных условиях.
6	4	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	Договор расторгнут. Новых договоров не заключено. 1) Соглашение о расторжении от 03.10.2023 договора аренды № МН-1-181114 от 08.11.2014 2) Соглашение о расторжении от 16.10.2023 договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции №МН-1-150820 от 15.08.2020					Определение справедливой стоимости объекта недвижимости производилось на основании рыночных данных.
7	4	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	-	-	-	-	-	-

№ п/п	№ ЕОН	Наименование объекта оценки	Арендатор	Срок аренды до	Площадь, кв.м	Арендная ставка, руб./кв.м/год/ с НДС	Что включено в арендную ставку	Допущения, принятые в рамках настоящей оценки
8	5	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	Арендатор	31.03.2026	2 299,40	12 000	Арендная плата не включает эксплуатационные расходы, плату за отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, иные коммунальные услуги	На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости, арендная ставка по договору аренды соответствует рыночным значениям для данного класса объектов. Поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании ставки аренды по действующему договору.
9	5	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	-	-	-	-	-	-

Источник: составлено Оценщиком на основании выписок из ЕГРН, сведений, предоставленных Заказчиком, и данных визуального осмотра

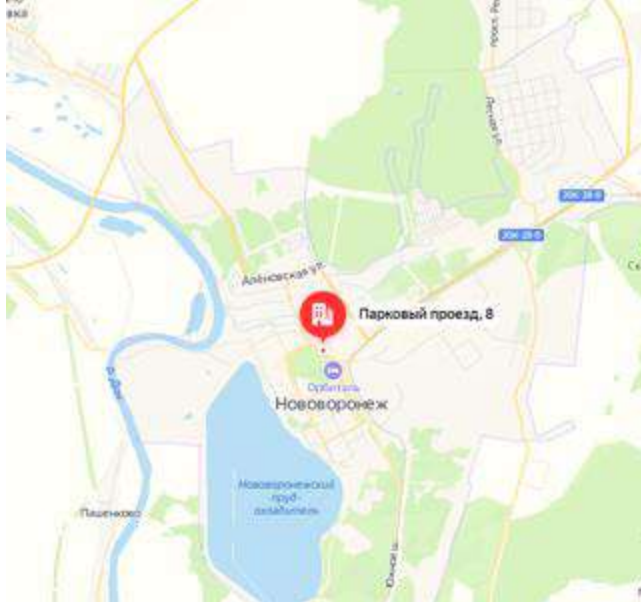
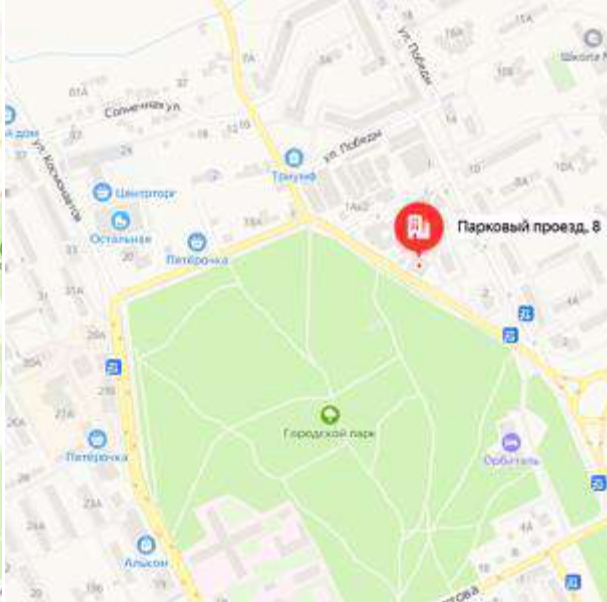
4.5 ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, составляющее Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в количестве 9 объектов (6 зданий / помещений, 3 земельных участков) или 5 единых объектов недвижимости, в состав которых включены здания / помещения и земельные участки, расположенные по одному адресу.

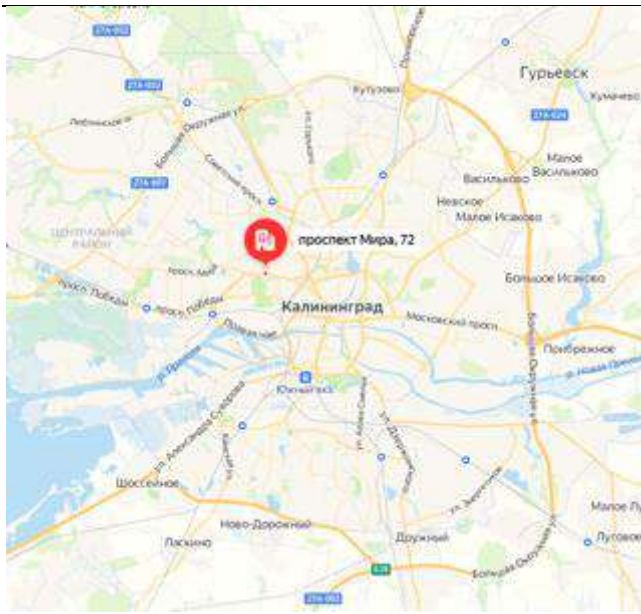
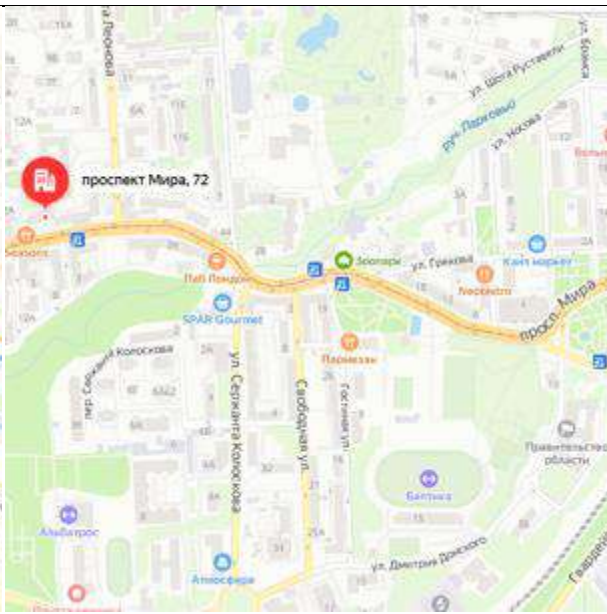
Оцениваемое недвижимое имущество расположено в таких городах, как г. Нововоронеж (Воронежская область), г. Калининград, г. Балтийск, (Калининградская обл.), в основном на первой линии центральной части городов, характеризующейся высоким пешим и транспортным трафиком.

Расположение Объекта оценки представлено ниже на рисунках в таблице 4.7.

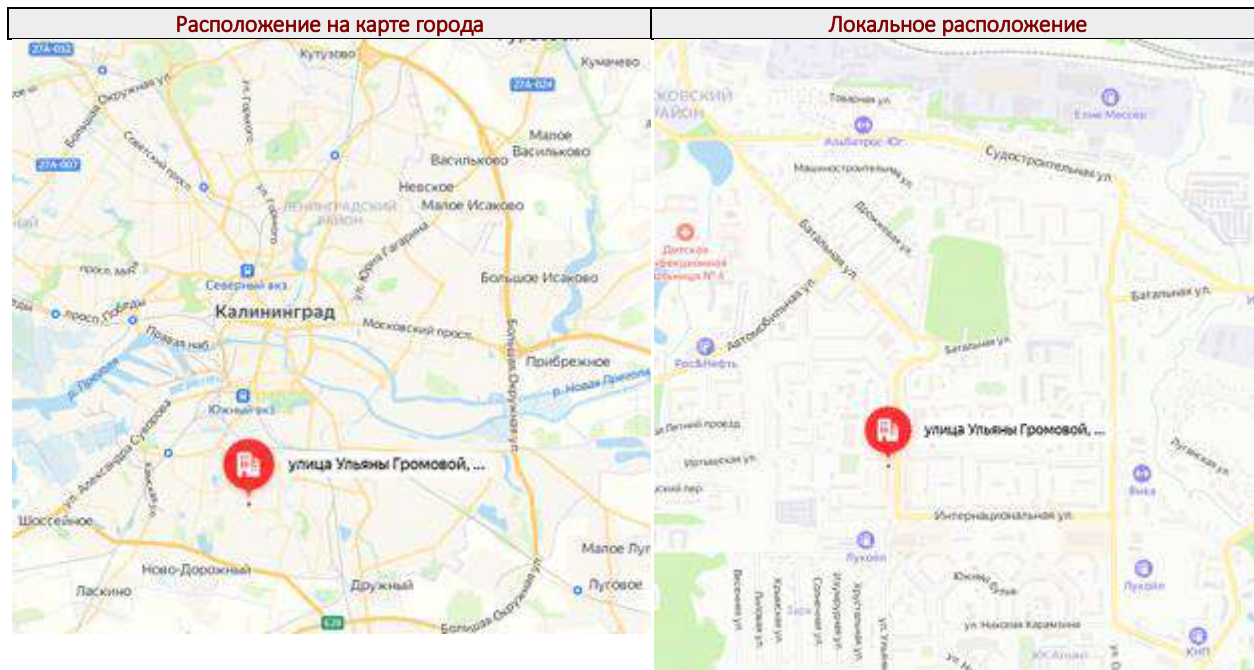
Таблица 4.7 Месторасположение объектов недвижимости в составе Объекта оценки.

Расположение на карте города	Локальное расположение
	

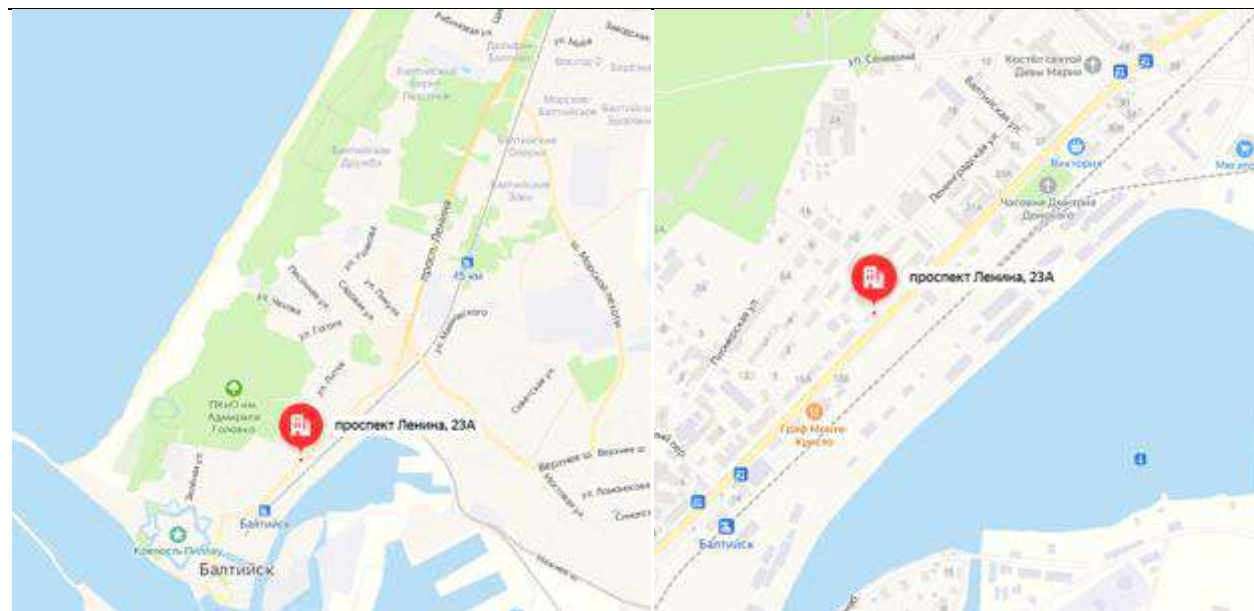
Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8

	
---	--

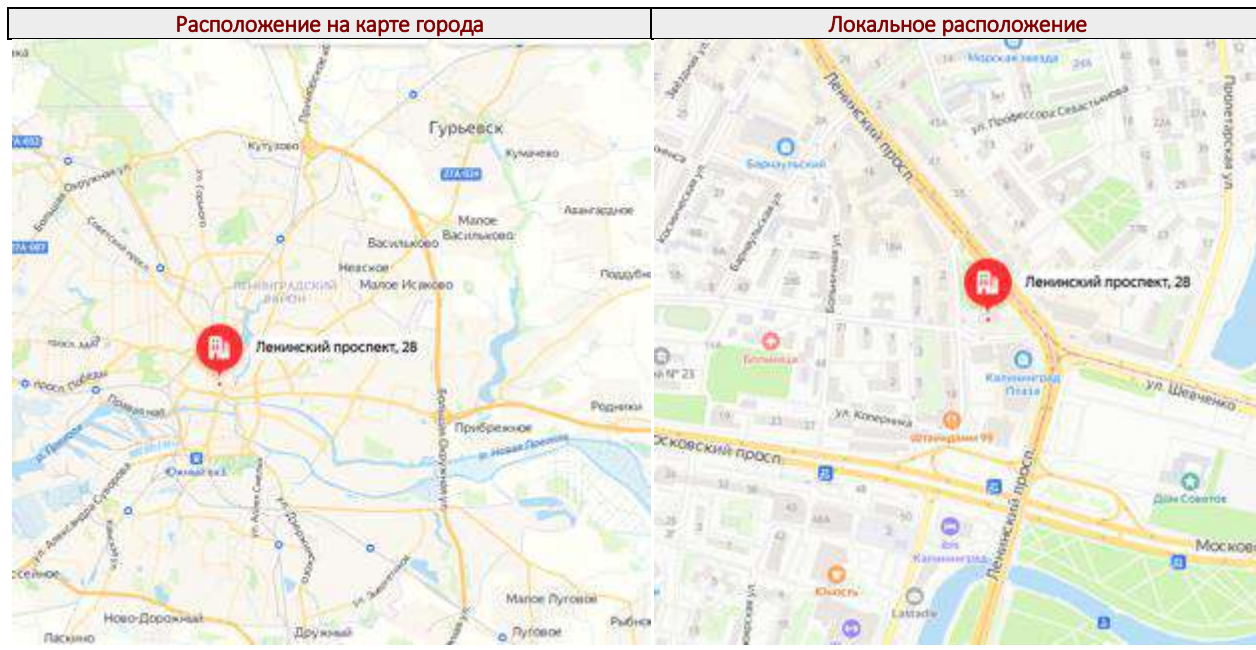
Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а



Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50



Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а



Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28

Источник: составлено Оценщиком на основании данные портала «Яндекс-карты»

Анализ местоположения объектов недвижимости в составе Объекта оценки представлен ниже в таблицах.

Таблица 4.8 Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8
Транспортная доступность	Хорошая: в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта
Преобладающая застройка района местоположения	Административные, торговые здания, индивидуальные жилые дома
Окружение объекта, наличие и уровень развития близлежащей инфраструктуры	Объект расположен в зоне сложившегося района и занимает достаточно выгодное экономико-географическое положение. Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры и характеризуется устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 4.9 Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия просп. Мира, в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы и маршрутные такси). Основной транспортной магистралью является просп. Мира
Преобладающая застройка района местоположения	Жилая и коммерческая
Окружение объекта, наличие и уровень развития близлежащей инфраструктуры	Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры и характеризуется устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 4.10 Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50**

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия домов ул. Ульяны Громовой, в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы и маршрутные такси). Основными транспортными магистралями является ул. Ульяны Громовой и ул. Интернациональная
Преобладающая застройка района местоположения	Жилая и коммерческая
Окружение объекта, наличие и уровень развития близлежащей инфраструктуры	Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры и характеризуется устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 4.11 Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а**

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия просп. Ленина, в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы и маршрутные такси). Основной транспортной магистралью является проспект Ленина
Преобладающая застройка района местоположения	Административные, торговые и жилые здания
Окружение объекта, наличие и уровень развития близлежащей инфраструктуры	Объект расположен в зоне сложившегося района и занимает выгодное экономико-географическое положение. Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры и характеризуется устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 4.12 Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28**

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я просп. Ленинского и ул. Вагнера, в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы и маршрутные такси), также в пешей доступности проходят трамвайные пути. Основными транспортными магистралями являются просп. Ленинский, ул. Шевченко
Преобладающая застройка района местоположения	Жилая и коммерческая
Окружение объекта, наличие и уровень развития близлежащей инфраструктуры	Объект расположен в зоне сложившегося района и занимает выгодное экономико-географическое положение. Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры и характеризуется устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями

Источник: составлено Оценщиком

Таким образом, выполненный анализ местоположения не выявил существенных причин, способных снизить потребительскую ценность оцениваемых объектов недвижимости в течение ближайшего времени при его использовании в качестве объекта коммерческого назначения.

4.6 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества, Оценщик использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики имущества, предоставленную Заказчиком в виде копий документов, которые содержатся в Приложении 5 Тома 2 Отчета и в архиве Оценщика. Оценка проведена исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна.

Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, Оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования.

В соответствии со статьей 13 главы IV ФСО №7 наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

НЭИ объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) или снос имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства и строительство новых объектов.

Анализ НЭИ позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов-аналогов при проведении расчетов.

Принцип НЭИ означает, что рыночная стоимость объекта зависит не только от его текущего использования, но и от имеющихся альтернативных вариантов использования земельного участка. В этой связи анализ НЭИ предполагает рассмотрение различных вариантов использования земельного участка и выбор такого, который среди прочих других, наиболее полно раскрывает его потенциальные возможности, обеспечивая тем самым максимальную стоимость земли.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования, необходимыми и достаточными условиями являются следующие:

- Физическая возможность возведения объекта с целью наилучшего и оптимального использования на данном участке.
- Допустимость с точки зрения закона - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.
- Финансовая целесообразность - допускаемый законодательно порядок использования объекта обеспечивает собственнику участка чистый доход.
- Максимальная продуктивность подразумевает кроме получения чистого дохода как такового либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта.

Результат анализа наилучшего наиболее эффективного способа использования объекта должен быть следствием расчетов справедливой стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Такие расчеты должны основываться на исходных данных, получаемых оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка.

В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования, которые могут оказаться наилучшими. Выбор необходимых сегментов может быть получен путем анализа всех сегментов рынка недвижимости (что сопряжено с неоправданным повышением трудоемкости), либо путем формирования предварительного суждения о наилучшем и наиболее эффективном способе использования без выполнения расчетов.

В тех случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по иным основаниям, не требующим выполнения большого количества расчетов, ни один из Стандартов оценки не запрещает оценщику отказаться от соответствующих вычислений. Вывод о наилучшем и наиболее эффективном способе использования может следовать из анализа

окружающей среды объекта, известных перспектив ее изменения, исследования свойств самого объекта и т. д.

Для вынесения предварительного суждения о наилучшем и наиболее эффективном способе использования при минимальных трудозатратах представляется рациональным проанализировать юридически допустимые и типичные для окружения способы использования объекта.

В соответствии с ФСО №7: «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства».

Объект оценки представляет собой нежилые здания/помещения, расположенные на земельных участках, для которых в соответствии с ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям, а наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

При анализе оптимального варианта использования был проведен качественный анализ возможных и разрешенных с точки зрения законодательства видов использования объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям. Применительно к Объекту оценки, анализ наиболее эффективного использования позволил сделать следующие выводы:

- Согласно данным выписок из ЕГРН и Росреестра⁷, назначение оцениваемых зданий/помещений – нежилое, следовательно, использование объектов в качестве жилых не соответствует критерию юридической допустимости. Таким образом, дальнейшее рассмотрение Объекта оценки в качестве жилого не проводилось.
- Оцениваемые здания/помещения не рассматривались в качестве производственно-складских. Для использования объектов данного формата традиционными важными являются такие факторы как транспортная доступность (непосредственный удобный заезд с крупной транспортной магистрали), окружающая индустриальная застройка, открытая планировка, высота потолков (от 5 м и выше), наличие пандусов для разгрузки, прилегающая территория для подъезда большегрузного транспорта, наличие подсобных площадей. Объекты недвижимости расположены в центре городов в зоне административно-торговой и жилой застройки и не отвечают требованиям, предъявляемым рынком к объектам подобного формата. К производственно-складскому сегменту возможно отнести лишь гаражи в составе Объекта оценки.
- Оцениваемые здания/помещения – нежилые, с точки зрения юридической правомочности могут использоваться в качестве объектов офисного, либо свободного назначения (офис, магазин продовольственных или непродовольственных товаров, кафе, аптека, предприятие сферы услуг, банк и т.п.). Учитывая физические характеристики рассматриваемых объектов недвижимости: местоположение в центре городов районе торговой и жилой застройки, расположение на первых линиях главных или второстепенных улиц с интенсивным пассажиропотоком, а также наличие элементов инженерной инфраструктуры, наличие открытой планировки, наличие подсобных помещений, наличие витринного остекления, наличие отдельных входов и возможность установки вывесок на фасадах, физически невозможно и финансово целесообразно использовать оцениваемые объекты в качестве офисных зданий и объектов свободного назначения.
- Анализ рынка показал, что соседние с Объектом оценки помещения, расположенные в тех же зданиях, или в соседних зданиях, не предлагаются к продаже и не сдаются в аренду в качестве объектов, отличающихся по функциональному назначению от текущего назначения Объекта оценки. Следовательно, максимальный доход может быть получен от использования объектов по их прямому текущему назначению.
- С финансовой точки зрения не требуется значительных затрат для использования Объекта оценки по прямому назначению, тогда как любое альтернативное использование потребует финансовых вложений.

⁷<http://pkk5.rosreestr.ru/>

Вывод: Согласно данным предоставленной технической документации, выпискам из ЕГРН, Оценщиками были определены законодательно разрешенные виды использования оцениваемых объектов, которые соответствуют их фактическому использованию. Соответственно текущее назначение объектов (офисное, свободное назначение, гаражи) и будет являться максимально эффективным, так как для эксплуатации объектов не понадобится значительных вложений на переоборудовании или переустройство.

6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

6.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.

Рынок инвестиций⁸

После значительных конъюнктурных изменений, которые претерпела экономика России в 2022 году, основные экономические показатели говорят о стабильном восстановлении в 2023 году. Несмотря на сохранение напряженной геополитической ситуации и усиление санкционного режима, деловая активность на рынке крайне высока.

По итогам III кв. 2023 года ключевая ставка ЦБ после ряда повышений оказалась на уровне 13,0%, а позднее произошло дальнейшее увеличение до 15,0%. В первую очередь такое решение было связано с резким ослаблением курса рубля: в августе – сентябре 2023 года наблюдалось стремительное ослабление рубля с 87 руб./долл. США в начале июля до 97,4 руб./долл. США в начале октября. Соответственно, наблюдалось и ускорение инфляции, показатель которой на конец третьего квартала достиг уровня более 6%.



Рисунок 6.1 Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка

При этом за аналогичный период заметно выросла стоимость нефти марки Brent: если в начале июля цена составляла 74,9 долл. США за баррель, то в начале октября она уже превысила 90 долл. США за баррель.

Совокупный объем инвестиций по итогам I пол. 2023 года вновь оказался рекордным, превысив результат аналогичного периода прошлого года на 79%. Объем вложений в январе – июне превысил 342,5 млрд руб.

С начала года активность инвесторов и продавцов на рынке инвестиций в недвижимость России была высокой: совокупный объем вложений в этот период достиг 565,5 млрд рублей, что превысило рекордное значение трех кварталов прошлого года на 89%. Значительная часть сделок как в 2022, так и в 2023 году пришлась на активы иностранных компаний и фондов. Только в 2023 году было реализовано коммерческих объектов на общую сумму более 249 млрд руб. (без учета сделок с производственными площадками), или 44% от общего объема вложений в первые девять месяцев 2023 года.

⁸ <https://kf.expert/publish/rynok-investiczij3-kvartal-2023>



Рисунок 6.2 Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость РФ

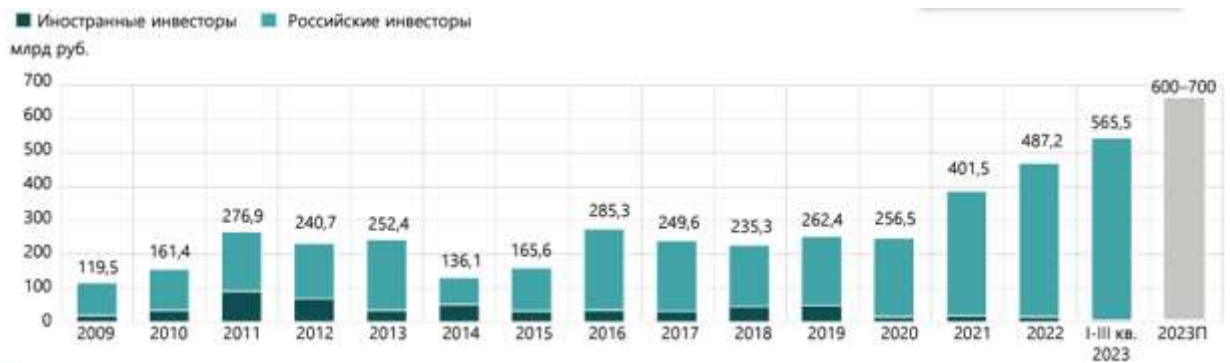


Рисунок 6.3 Объемов инвестиций в недвижимость РФ

Доля иностранного капитала сохранилась на минимальном уровне – 0,8%. В целом с начала года наибольший объем инвестиций пришелся на сегмент торговой недвижимости, который занял в общем объеме вложений более 47%, или 263 млрд руб. Среди крупнейших сделок этого периода – продажа сети торговых центров «Мега» шведской Ingka Centres, продажа ТЦ «Метрополис» (52–53 млрд руб.), продажа ТЦ Columbus (42–43 млрд руб.), продажа ТЦ «Невский центр» и другие.



Рисунок 6.4 Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам

На втором месте по объему инвестиций – сегмент площадок под девелопмент, на который пришлось 25% вложенных средств. Их доля в общем объеме рынка продолжает снижаться, однако в абсолютных цифрах результат соответствует значениям прошлого года – 138,8 млрд руб. против 136,9 млрд руб. годом ранее, что говорит о сохранении активности девелоперов и продолжении пополнения ими собственного земельного банка.



Рисунок 6.5 Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам

Объект	Сегмент	Регион	Покупатель	Цена, руб.
Сеть «Мега»/IKEA	Торговая	РФ	«Газпромбанк»	Конфиденциально
ТЦ «Метрополис»	Торговая	Москва	Balchug Capital	52–53 млрд
ТЦ Columbus	Торговая	Москва	АО «ТПС Недвижимость»	42–43 млрд
Курорт Архыз	Гостиничная	Карачаево-Черкесия	«Торные вершины»	24–25 млрд
Башня в БЦ iCity	Офисы	Москва	Мэрия Москвы	18–19 млрд
ЗУ 5 га за гостиницей «Украина»	Площадки под девелопмент	Москва	ГК «Киевская площадь»	12–13 млрд
Башня в БЦ SkyLight	Офисы	Москва	VK	11–13 млрд

Рисунок 6.6 Примеры крупнейших инвестиционных сделок, 1-3 квартал 2023 г.

К наиболее крупным сделкам с земельными участками можно отнести покупку группой компаний «Киевская площадь» земельного участка площадью 5 га за гостиницей «Украина». В тройке лидеров также офисная недвижимость с долей в 16%. Крупнейшими сделками в данном сегменте стали покупка VK башни в БЦ SkyLight в Москве и «Дома Зингера» в Санкт-Петербурге, покупка башни в БЦ iCity мэрией Москвы. В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I–III кв. 2023 года стала Москва с долей в 62%, что ниже показателя прошлого года в 73%. Доля Санкт-Петербурга составила 20% против 21% годом ранее, а доля регионов выросла с 6% до 18%.

По итогам III кв. 2023 года средние ставки капитализации объектов Московского региона в классических сегментах коммерческой недвижимости таковы: офисная недвижимость – 9,0–11,0%, складская недвижимость – 10,0–12,5%, торговая недвижимость – 10,0–13,0%.

Текущая ситуация в Российской экономике⁹

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после +4,4% г/г в декабре. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +1,9% (в декабре 2023 года +2,3% к уровню 2021 года).

⁹https://www.economy.gov.ru/material/file/a49a2dd6e995ebd78b52f8f52636c23e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_yanvar_2024_goda.pdf

Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 года (+4,5% г/г). К уровню двухлетней давности рост составил +1,6% после +0,4% в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе.

Выпуск в обрабатывающей промышленности в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г после +5,1% г/г в декабре, в основном за счёт отраслей, ориентированных на внутренний спрос. К уровню двухлетней давности: +4,6% в январе после +1,9% месяцем ранее. Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.). Вместе с металлургическим и пищевым комплексами эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе.

Машиностроительный комплекс в январе продемонстрировал значительное увеличение темпов роста: +28,3% г/г (после +9,5% г/г в декабре) и вернулся к уровням октября–ноября 2023 года (+28,2% г/г и +29,1% г/г соответственно). Двухзначными темпами росли почти все подотрасли комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,6% г/г), автопроизводство (+50,2% г/г), прочих транспортных средств (+12,9% г/г), электрооборудования (+11,7% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+8,0% г/г). По отношению к уровню двухлетней давности выпуск комплекса в целом вновь демонстрирует высокие темпы: +30,6% после +0,1% в декабре 2023 года.

Рост выпуска продукции металлургического комплекса в январе ускорился до +4,9% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,0 п.п.). При этом металлургическое производство показало положительную динамику после сокращения месяцем ранее (+0,1% г/г после -0,5% г/г). К уровню двухлетней давности в январе в целом по комплексу превышение выпуска на +2,3% после +1,9%.

В январе в разы ускорились темпы роста пищевой промышленности (+7,3% г/г после +1,9% г/г в декабре, вклад +1,1 п.п.) на фоне улучшения динамики во всех подотраслях: производство пищевых продуктов – +8,0% г/г после +4,4% г/г, производство напитков – +4,4% г/г после -0,3% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу: +11,5% после +3,8% месяцем ранее.

Химическая промышленность в январе выросла на +6,8% г/г после +7,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+6,8% г/г после +6,1% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в январе превышен на +1,1% в отличие от декабря, когда отмечался спад на -1,9%.

Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре.

Добывающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 года вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали добыча угля (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и добыча прочих полезных ископаемых (+5,9% г/г после -14,5% г/г). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее).

В январе 2024 года рост объёма строительных работ в годовом выражении составил +3,9% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности — +17,5% (+19,8% в декабре 2023 года). Объём оптовой торговли в январе вырос на +9,1% г/г (+14,7% г/г в декабре), к уровню двухлетней давности разрыв сократился: -1,5% после -6,7% месяцем ранее.

Выпуск продукции сельского хозяйства в январе составил -0,2% г/г после роста на +5,5% г/г в декабре 2023 года (к уровню двухлетней давности рост на +1,1%). По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса увеличилось на +0,9% г/г (+1,8% г/г в декабре), молока – на +2,0% г/г (+3,4% г/г в декабре).

В январе 2024 года грузооборот транспорта снизился на -1,7% г/г (-0,4% г/г в декабре 2023 года), при этом спад к уровню двухлетней давности замедлился до -3,3% (-4,7% в декабре 2023 года).

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +8,0% г/г в реальном выражении после +9,0% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +3,1% после 1,4% месяцем ранее). Оборот розничной торговли в январе увеличился на +9,1% г/г в реальном выражении после +10,2% г/г в декабре (+0,9% к уровню января 2022 года, -1,3% в декабре 2023 года).

Инфляция в январе 2024 года составила 7,44% г/г. По состоянию на 26 февраля 2024 года инфляция год к году составила 7,58% г/г. С начала года по 26 февраля потребительские цены выросли на 1,42%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2024 года составил +15,7% г/г после роста на +14,9% г/г в декабре 2023 года. В целом по промышленности в январе цены выросли на +19,4% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 года). В декабре (по последним оперативным данным) заработная плата в номинальном выражении выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, в реальном выражении – ускорение роста до +8,5% г/г после +7,2% г/г месяцем ранее. По итогам 2023 года номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная – выросла на +7,8% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2023 года составил +4,6% г/г (+4,0% к уровню 2021 года), ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г (наибольшие темпы роста с 2010 года). Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале.

Таблица 6.7 Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.24	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Экономическая активность														
ВВП	4,6	3,6	5,2	4,4	4,9	6,4	5,6	4,9	-1,8	-1,2	-1,8	-2,7	-3,6	3,9
Сельское хозяйство	-0,2	-0,3	-0,7	5,5	-25,0	4,0	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	3,9	7,9	6,6	8,7	7,5	2,7	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	9,1	10,9	19,6	14,7	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1
Суммарный оборот	8,0	6,0	9,6	9,0	9,0	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	9,1	6,4	11,1	10,2	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	6,2	4,4	5,0	4,9	4,5	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	2,1	12,3	9,4	10,2	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	-1,7	-0,6	1,0	-0,4	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-6,8	1,9	0,0	-3,6	1,0	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-	13,3	12,6	0,7	6,7 ¹	3,3	2,3	3,3	13,8
Промышленное производство	4,6	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	7,5	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.24	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата	-	7,8 ²	8,5	8,5	7,2	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8 ²	8,5	8,5	7,2	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
Номинальная заработная плата	-	73 709 ³	83 684	103 815	73 383	73 830	70 629	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
рублей	-	73 709 ³	83 684	103 815	73 383	73 830	70 629	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	14,1 ¹	16,3	16,6	15,2	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
Реальные денежные доходы	-	4,6	6,8	-	-	-	3,7	5,0	2,0	-0,6	1,1	-3,6	-1,8	2,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	4,6	6,8	-	-	-	3,7	5,0	2,0	-0,6	1,1	-3,6	-1,8	2,0
Реальные располагаемые денежные доходы	-	5,4	8,0	-	-	-	3,3	5,2	4,4	-1,0	-0,1	-4,2	-0,7	1,4
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	5,4	8,0	-	-	-	3,3	5,2	4,4	-1,0	-0,1	-4,2	-0,7	1,4
Численность рабочей силы	-0,3	1,5	1,8	2,2	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	1,5	1,8	2,2	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4
млн чел.	75,4	76,0	76,4	76,5	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7
млн чел. (SA)	75,9	-	76,0	76,1	75,9	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2
Численность занятых	0,5	2,3	2,7	3,0	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	2,3	2,7	3,0	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0
млн чел.	73,2	73,6	74,1	74,2	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5
млн чел. (SA)	73,8	-	73,8	73,8	73,7	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1
Численность безработных	-21,4	-18,6	-18,8	-17,5	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1
в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,4	-18,6	-18,8	-17,5	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1
млн чел.	2,1	2,4	2,2	2,3	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1
млн чел. (SA)	2,1	-	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1
Уровень занятости	61,0	-	61,0	61,1	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	-	61,0	61,1	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5
Уровень безработицы	2,9	3,2	2,9	3,0	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2
в % к рабочей силе	2,9	3,2	2,9	3,0	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2
SA	2,8	-	2,9	2,9	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Уточнение данных за 2022 г.

² В январе / по состоянию на 26 февраля 2024 г.

³ Предварительные данные

Источник: данные МЭРТ

6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Одним из основных ценообразующих факторов, оказывающих влияние на справедливую стоимость объекта недвижимости, является его функциональное назначение. Выбор аналогов для дальнейшего расчета справедливой стоимости объектов недвижимости в составе Объекта оценки осуществляется в соответствии с функциональным назначением представленных к оценке объектов недвижимости.

Оцениваемыми объектами является недвижимое имущество (административные здания, помещения свободного назначения, земельные участки под зданиями, гаражи), расположенные в таких городах, как г. Нововоронеж (Воронежская область), г. Калининград, г. Балтийск (Калининградская обл.), на первых линиях главных или второстепенных улиц центральной части городов, характеризующихся высоким пешим и транспортным трафиками.

Классификация офисной недвижимости

В настоящее время сформировалось два основных сегмента рынка офисной недвижимости: специализированные бизнес- и офис-центры, а также офисные помещения встроенно-пристроенного формата.

Согласно разработанной классификации Гильдии Управляющих и Девелоперов (ГУД) в России выделено четыре основных класса офисных помещений: класс А, класс В+, класс В, класс С.

В основу классификации положены основные характеристики:

- инженерные характеристики,
- конструктивные особенности здания,
- местоположение и доступность,
- парковка,
- право собственности,
- способ управления зданием и услуги арендаторов и т.д.

В таблицах ниже приведены три общеизвестные классификации офисной недвижимости (бизнес-центров) и критерии для классификации.

Таблица 6.10 Классификация офисной недвижимости (ABCProperty)¹⁰

Основные характеристики	Класс "А"	Класс "В"
Местоположение объекта	центр или рядом с центром города на основных магистралях и площадях с удобной транспортной инфраструктурой	не центральные районы города; рядом с транспортными магистралями
Состояние объекта	новостройка, отделка высокого качества	эксплуатация до 10 лет; качественная отделка в хорошем состоянии
Конструктивные и планировочные решения объекта	высота потолков - не менее 3м, просторные зоны общего пользования	высота потолков - не менее 3м, качественные, хорошо освещенные зоны общего пользования
Паркинг	многоуровневый наземный или подземный паркинг с входом в здание	организованная охраняемая парковка с охраной и удобным подъездом
Инфраструктура	высокий уровень обеспечения средствами связи и телекоммуникации, наличие конференц-залов, зон бытового обслуживания, питания и отдыха	развитая инфраструктура обслуживания бизнеса, включая конференц-залы и бытовое обслуживание
Класс "С"	Класс "D"	
окраина города, неудобный подъезд	на окраине города, на территории реструктурированных предприятий, в жилых домах	
эксплуатация более 10 лет, реконструированные здания, стандартный ремонт, отделка в хорошем состоянии	удовлетворительное состояние, требующее ремонта	
высота потолков - не менее 2,7 м, коридорная система,	не качественные планировки, коридорная система, размещение в подвальных, полуподвальных помещениях	
ограниченная возможность паркинга	стихийная парковка без охраны	
неразвитая инфраструктура обслуживания арендаторов	отсутствие инфраструктуры обслуживания арендаторов	

¹⁰ http://www.abcproperty.ru/pages/klassifikacija_kommercheskoi_nedvizhimosti.php

Таблица 6.11 Классификация офисной недвижимости

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1. Основные инженерные характеристики			
1.1. Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем и представляющая собой гибкую, свободно программируемую распределенную систему, соответствующая концепции «интеллектуального здания»			
<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
Система отопления, система приточно-вытяжной вентиляции, система кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке			Центральная система отопления, вентиляции
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>обязательно</i>
1.3. Система пожарной безопасности			
Наличие современной системы пожарной безопасности			Рабочая система пожарной сигнализации
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>
1.4. Лифты			
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей		Наличие лифта для зданий высотой 3 и более этажей
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
1.5. Электроснабжение			
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв.м. полезной площади должна быть минимум 70 VA) или наличие дизельного генератора в качестве источника аварийного электроснабжения	Электроснабжение второй категории ответственности. Но для зданий повышенной этажности – первой категории		
<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
1.6. Система безопасности			
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание, возможность доступа для арендаторов 24x7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, электронная система контроля доступа, круглосуточная охрана здания)	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, электронная система контроля доступа	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания	Охрана здания, контроль доступа
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>
2. Конструктивные особенности здания			
2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
2.2. Высота потолка (от фальшпола до подвесного потолка) 2,7 м и выше			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
2.3. Планировка			
Эффективная планировка этажа, позволяющая сдавать как открытое пространство, так и небольшие офисы			Кабинетная система планировки этажа
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
2.4. Обеспечение доступности помещений для маломобильных групп населения			
<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
2.5. Отделка площадей общего пользования и фасада			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада		

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
2.6. Фальшпол			
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола			
<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>	<i>не применимо</i>
3. Местоположение и доступность			
3.1. Местоположение			
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки, тюрьмы и прочее)			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
3.2. Транспортная доступность			
Удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
4. Парковка			
4.1. Описание парковки			
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. Охраняемая гостевая парковка		Организованная парковка	
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
5. Право собственности			
5.1. Собственность			
Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)			
<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
6. Управление зданием и услуги для арендаторов			
6.1 Управление зданием			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
6.2. Телекоммуникационные провайдеры			
Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, обеспечивающих высокоскоростной доступ в интернет			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
6.3. Входная группа			
Эффективно организованная зона ресепшн; информационное табло; система навигации			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
6.4. Услуги для арендаторов			
Профессионально организованное питание для сотрудников			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
7. Прочее			
7.1. Видимость здания			
Хорошая видимость здания со стороны главных транспортных артерий, отсутствие естественных и искусственных преград			
<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>	<i>не применимо</i>
7.2. Архитектурная ценность объекта			
Здание гармонично вписывается в архитектурный ансамбль города и не конфликтует с окружающей застройкой			
<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
7.3. Возможность заключения долгосрочного договора			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
7.4. Применение энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий, использование «зеленых технологий» при строительстве			
<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>

Источник: составлено Оценщиком

Проведя анализ всех групп факторов, влияющих на класс объекта недвижимости приведенных выше, на основании предоставленной информации, с учетом проведенного Оценщиками визуального осмотра объекта, Оценщиком сделаны следующие выводы:

2. Административные здания, расположенные по адресам: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а и Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, относятся к сегменту рынка офисной недвижимости класса В/В-;

3. Все помещения относятся к сегменту рынка помещений офисно-торгового или свободного назначения;

4. Гаражи относятся к сегменту производственно-складской недвижимости.

6.3 КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КАЛИНИНГРАД И КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В 2023 – ЯНВ.2024 ГГ.¹¹

Благодаря росту бизнеса в регионе рынок офисной недвижимости активно развивается. При этом в последние три-четыре года наблюдалось небольшое снижение цен в этом сегменте. По оценке экспертов IDEM, Калининград – один из лидеров по обеспеченности качественными торговыми площадями среди городов с населением до 500 000 человек.

На рынке коммерческой недвижимости Калининградской области сохраняется тенденция оптимизации ресурсов. Предприниматели продолжают сокращать расходы. Некоторые местные предприятия малого и крупного бизнеса оптимизируют свои траты, в том числе за счет размещения офисов на меньших площадях, либо в более удаленных от центра города местах, объединяя несколько филиалов в один.

В столице Калининградской области Калининграде спектр коммерческой недвижимости представлен в полном объеме. Это торговые и офисные площади, это бизнес-центры (различных форматов), кроме того, в наличии складские и производственные комплексы, а также определенный перечень земельных участков различного назначения.

Коммерческая недвижимость Калининградской области представлена различными ценовыми категориями. Самые дорогие объекты сосредоточены в городах с наибольшей численностью населения, с развитой инфраструктурой, расположены на первых этажах и на первой линии центральных улиц.

В административном плане г. Калининград делится на три района: Ленинградский, Московский и Центральный. Наиболее обеспечены предложениями офисных площадей Ленинградский и Центральный районы.

В г. Калининграде наиболее дорогостоящие офисные площади расположены в Центральном районе.

В таблице ниже приведены статистические характеристики цен предложений на рынке продажи нежилой недвижимости Калининграда в период декабрь 2023 - январь 2024 года, помимо крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для более наглядного представления структуры предложения.

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 30 000 до 322 200 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 123 500 руб., а среднее 131 300 руб. за 1 кв. м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 23 600 руб. до 175 400 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 90 200 руб., среднее значение предложений 94 700 руб. за 1 кв. м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Калининграда составил от 27 200 руб. до 232 000 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, медиана составила 91 700 руб., а среднее значение находится на уровне 99 000 руб. за 1 кв. м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 6 800 руб., максимальной 99 400 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 34 300 руб., а средняя цена предложения 39 800 руб. за 1 кв. м с НДС.

Таблица 6.12 Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв. м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	30 000	76 200	123 500	131 300	156 100	322 200
Офисные	23 600	65 200	90 200	94 700	122 900	175 400
ПСН	27 200	66 700	91 700	99 000	128 600	232 000
Пром/склад	6 800	20 800	34 300	39 800	55 700	99 400

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Калининграда зафиксирован в Центральном районе, медиана составила 134 100 руб./кв. м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Московском районе, медиана цен находится на уровне 101 300 руб./кв. м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Калининграда лидирует Ленинградский район, медиана цены

¹¹ <https://macro-scope.ru/city/kaliningrad/commercial/2024.01/>

предложения в период декабрь 2023 - январь 2024 составила 93 100 руб./кв. м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Московском районе города, медианное значение цены там составляет 77 700 руб./кв. м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинградском районе с медианной ценой предложения 99 500 руб./кв. м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Московском районе, медиана находится на уровне 81 400 руб./кв. м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Ленинградском районе, медиана цены предложения на уровне 59 700 руб./кв. м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 18 200 руб./кв. м с учетом НДС зафиксирована в Центральном районе города.

Таблица 6.13 Медианы цен предложений в разрезе территориального деления города, руб./кв. м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Ленинградский	128 600	93 100	99 500	59 700
Московский	101 300	77 700	81 400	34 300
Центральный	134 100	92 000	92 200	18 200

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 116 695 до 123 498 руб./кв. м, с усредненным значением 119 232 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 90 192 до 98 374 руб./кв. м, со средним уровнем 93 876 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 85 008 до 92 416 руб./кв. м, усредненное значение составило 89 201 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугодия колебалась в диапазоне от 24 573 до 34 305 руб./кв. м, со средней величиной 29 088 руб./кв.м.

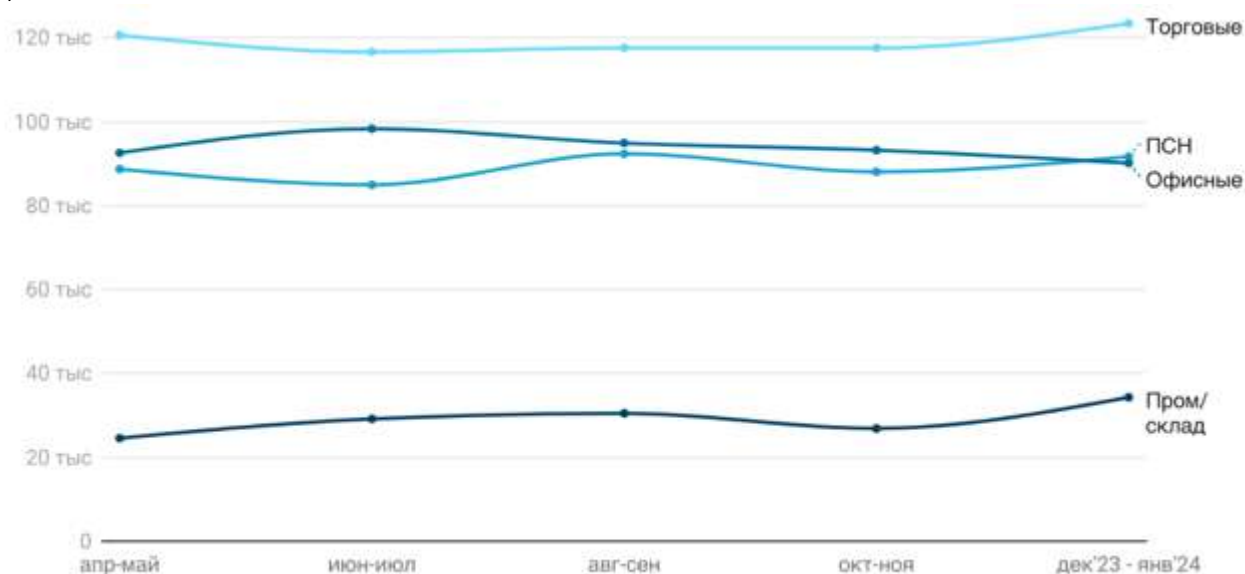


Рисунок 6.14 Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв. м с НДС

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 70 000 - 80 000 рублей с НДС за 1 кв. м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 90 000 - 100 000, помещения свободного назначения в диапазоне 60 000 - 70 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 10 000 - 20 000 рублей с НДС за 1 кв.м.



Рисунок 6.15 Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв. м, %

В таблице ниже приведены характеристики запрашиваемых ставок на рынке аренды нежилой недвижимости Калининграда в период декабрь 2023 – январь 2024 года. В дополнение к крайним и средним значениям приведены также значения 1 и 3 квартилей для более наглядного представления структуры предложений аренды.

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 4 400 до 29 300 руб. за 1 кв. м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 10 000 руб., а среднее значение 11 700 руб. за 1 кв. м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 3 500 руб. до 16 000 руб. за 1 кв. м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 7 300 руб., среднее значение составило 7 800 руб. за 1 кв. м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 2 800 руб. до 26 100 руб. за 1 кв. м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 8 000 руб., а среднее значение составило 8 800 руб. за 1 кв. м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 800 руб., максимальной 7 800 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 2 900 руб., средняя ставка аренды 3 200 руб. за 1 кв. м в год без учета НДС.

Таблица 6.16 Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв. м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	4 400	7 300	10 000	11 700	15 000	29 300
Офисные	3 500	6 000	7 300	7 800	9 400	16 000
ПСН	2 800	5 800	8 000	8 800	10 300	26 100
Пром/склад	800	2 000	2 900	3 200	4 000	7 800

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Ленинградском районе, медианное значение составило 11 540 руб./кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Московском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 9 440 руб./кв. м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Ленинградский район, медианный уровень ставки в период декабрь 2023 - январь 2024 составил 8 000 руб./кв. м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Московском районе города, медиана ставок там составляет 6 600 руб./кв. м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинградском районе с медианной ставкой аренды 8 396 руб./кв. м/год без НДС, доступные предложения аренды

таких помещений зафиксированы в Московском районе, медиана составила 7 500 руб./кв. м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Ленинградском районе, медианное значение находилось на уровне 3 265 руб./кв. м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 2 155 руб./кв. м/год без НДС расположены в Центральном районе города.

Таблица 6.17 Медианы ставок аренды в разрезе территориального деления города, руб./кв. м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Ленинградский	11 540	8 000	8 396	3 265
Московский	9 440	6 600	7 500	3 000
Центральный	10 250	7 096	8 000	2 155

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугодия находилась в диапазоне от 9 460 до 10 952 руб./кв. м/год, с усредненным значением 10 211 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 7 333 до 8 038 руб./кв. м/год, со средним уровнем 7 669 руб./кв. м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугодия показывали медиану ставок в промежутке от 8 000 до 9 516 руб./кв. м/год, средний уровень составил 8 505 руб./кв. м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 2 400 до 2 890 руб./кв. м/год, со средней величиной 2 571 руб./кв. м/год.

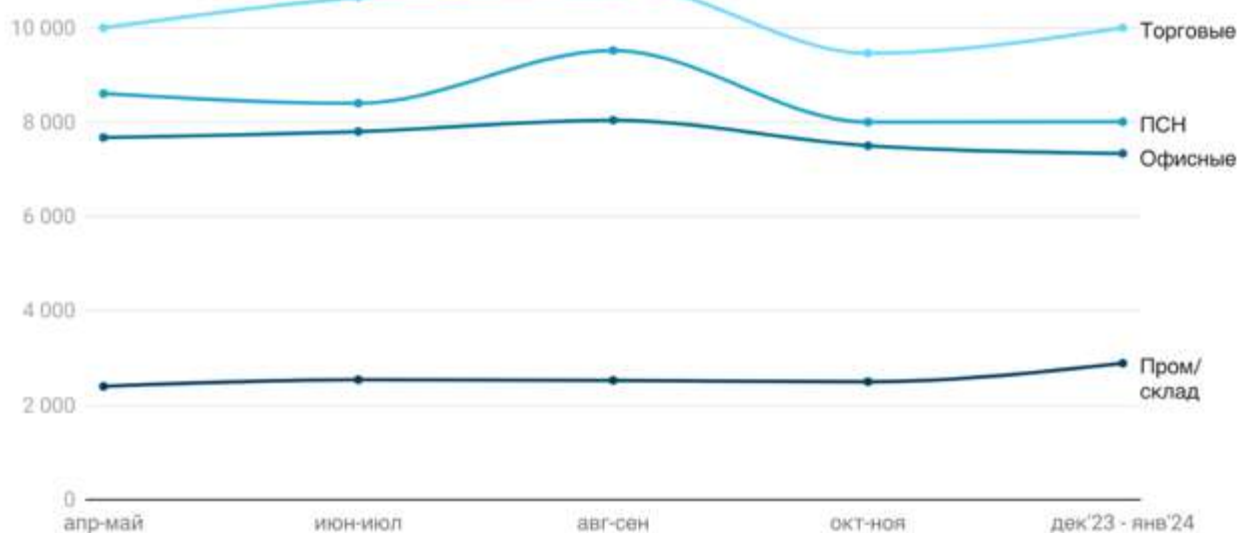


Рисунок 6.18 Динамика изменения медианы ставок аренды по типам объектов, руб./кв. м/год без НДС

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 6 000 - 8 000 рублей/кв. м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 6 000 - 8 000, помещения свободного назначения в диапазоне 6 000 - 8 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 2 000 - 4 000 рублей без НДС за 1 кв. м в год.

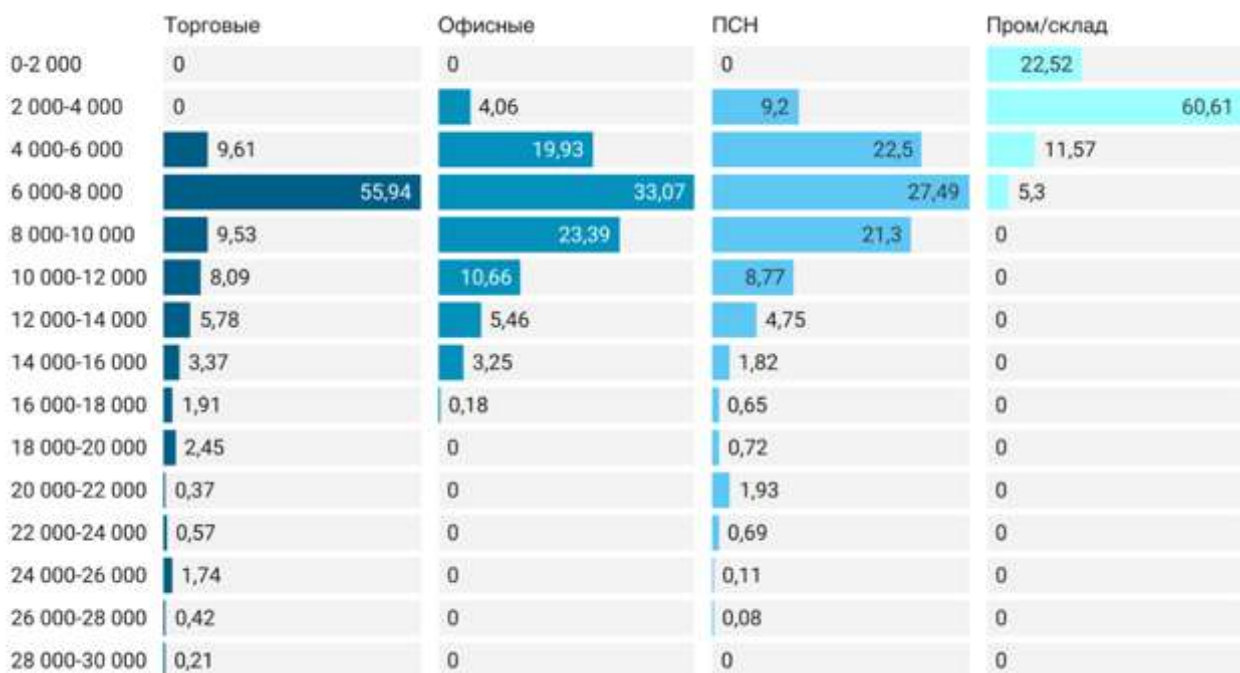


Рисунок 6.19 Гистограммы распределения сдаваемых площадей по диапазонам запрашиваемых ставок аренды за 1 кв. м, %

Ввиду отсутствия аналитической информации по ценам продаж и ставкам аренды коммерческой недвижимости в городах Калининградской области по состоянию на дату оценки, Оценщиками были проанализированы данные за период с 2 кв. 2023 по февраль 2024 г. на основании портала «Restate.ru».

Средние цены продажи коммерческой недвижимости по Калининградской области по состоянию на февраль 2024 г. представлены на графиках ниже (руб./кв. м).

Рассчитываем по параметрам: Калининградская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м²

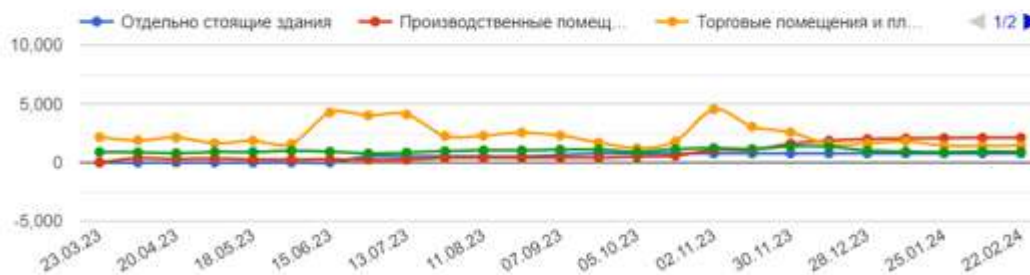


Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 22.02.2024)
Отдельно стоящие здания (м ²)	95 591 руб.	+ 15 503 руб. За м ²	550 000 ... 330 001 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	62 957 руб.	+ 22 486 руб. За м ²	3 949 020 ... 480 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	129 335 руб.	+ 24 695 руб. За м ²	1 339 000 ... 75 001 100 руб. за объект
Помещения общепита (м ²)	115 754 руб.	+ 115 754 руб. За м ²	500 000 ... 129 001 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	89 228 руб.	+ 12 931 руб. За м ²	1 200 000 ... 75 000 000 руб. за объект

Рисунок 6.20 Средние цены продажи коммерческой недвижимости по Калининградской области¹²

¹² Источник: <https://kaliningradskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/#form1>

Рассчитываем по параметрам: Калининградская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 22.02.2024)
Отдельно стоящие здания (м ²)	771 руб.	+ 771 руб. За м ²	
Производственные помещения (м ²)	2 118 руб.	+ 2 118 руб. За м ²	
Торговые помещения и площади (м ²)	1 462 руб.	- 701 руб. За м ²	1 000 ... 202 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	912 руб.	+ 22 руб. За м ²	12 000 ... 443 200 руб. за объект

Рисунок 6.21 Средние ставки по аренде коммерческой недвижимости по Калининградской области¹³

Наиболее полное представление о коммерческих условиях на рынке коммерческой недвижимости г. Калининград и области в сегментах, аналогичных оцениваемым объектам по состоянию на дату оценки, отражено в таблицах Раздела 6.5, составленных на основании самостоятельного анализа рынка, проведенного Оценщиками, в районе расположения рассматриваемых объектов недвижимости.

6.4 КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ВОРОНЕЖ И ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ 2023 ГОДА¹⁴

В последнее десятилетие возросла инвестиционная привлекательность г. Воронежа. Одной из основных сфер вложения стала коммерческая недвижимость. Рынок коммерческой недвижимости Воронежской области представлен офисными, торговыми, производственными и складскими помещениями. Ежегодно открываются новые магазины и офисные помещения в городах области. За последние 5–7 лет г. Воронеж и Воронежская область прошли путь от полного отсутствия современных офисных центров до появления масштабных проектов с интересной концепцией, яркой архитектурой и планами развития.

Возросший спрос населения области привел к строительству новых торговых центров. Теперь они имеются в каждом районе города. Воронеж стал лидером в Черноземье по обеспеченности коммерческой недвижимостью. Также город занял 6-е место в рейтинге российских городов-миллионников по обеспеченности качественными торговыми площадями.

В списке по офисному сегменту недвижимости Воронеж стал 10-м, получив 85 баллов. Аналогичную позицию столица Черноземья заняла по показателю недвижимости ритейл-сегмента, где оценка города составила 76 баллов. Рынок складской недвижимости в Воронеже получил оценку в 79 баллов.

Несмотря на то, что объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость демонстрирует хорошие показатели, большинство сделок на этом рынке основаны не на ставке капитализации, а на ожиданиях от будущего арендного потока. По мнению аналитиков рынка в ближайшее время будет наблюдаться конвергенция ожиданий продавцов и покупателей, в связи с чем целевые ставки капитализации останутся неизменными. На рынок постепенно будут возвращаться иностранные инвесторы, разрыв между ожиданиями продавцов и покупателей уменьшится и ставка капитализации снова будет играть важную роль.

¹³ Источник: <https://kaliningradskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form1>

¹⁴ <https://macro-scope.ru/city/voronezh/commercial/2024.01/>

Анализ рынка коммерческой недвижимости Воронежской области говорит о том, что в области отсутствует дефицит предложения коммерческих объектов: на рынке представлен весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения.

Анализ рынка коммерческой недвижимости был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/> и др.

Большинство предлагаемых в аренду коммерческих объектов составляет недвижимость офисного назначения – 34%, на втором месте недвижимость свободного назначения – 33%, далее следуют недвижимость торгового назначения – 18%, складская (11%) и производственная (4%).

В настоящее время рынок коммерческой недвижимости г. Воронежа представлен следующими объектами:

- Помещения на первых этажах жилых домов, относящиеся к нежилому фонду, а также реконструированный жилой фонд — наиболее распространенная группа объектов;
- Административные здания промышленных предприятий, бывших НИИ или иных организаций, реконструированные общежития, бывшие детские сады и иные объекты недвижимости советской постройки;
- Современные объекты коммерческой недвижимости (офисная недвижимость, торговая и офисно-торговые объекты);
- Производственно-складские объекты.

Строительство новых объектов коммерческой недвижимости сдерживается отсутствием строительных площадок в центральной части города и недостатком инвестиционных ресурсов. Объекты класса «А» на рынке коммерческой недвижимости города практически отсутствуют. В большинстве своем коммерческая недвижимость города представлена объектами класса «В», «В-» и объектами класса «С». Анализируя предложения объектов коммерческой недвижимости класса, можно сделать вывод о том, что подобные объекты представлены во всех районах города, за исключением производственно-складских объектов по продаже в центральном районе города.

В таблице ниже приведены статистические характеристики цен предложений на рынке продажи нежилой недвижимости Воронежа в период декабрь 2023 – январь 2024 года, помимо крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для более наглядного представления структуры предложения.

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 20 700 до 232 600 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 100 000 руб., а среднее 103 300 руб. за 1 кв. м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 29 900 руб. до 180 000 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 79 100 руб., среднее значение предложений 85 500 руб. за 1 кв. м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Воронежа составил от 15 000 руб. до 192 100 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, медиана составила 80 500 руб., а среднее значение находится на уровне 86 200 руб. за 1 кв. м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 8 500 руб., максимальной 70 100 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 38 000 руб., а средняя цена предложения 38 400 руб. за 1 кв. м с НДС.

Таблица 6.22 Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв. м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	20 700	56 900	100 000	103 300	143 100	232 600
Офисные	29 900	56 100	79 100	85 500	110 900	180 000
ПСН	15 000	48 100	80 500	86 200	120 000	192 100
Пром/склад	8 500	29 500	38 000	38 400	47 700	70 100

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Воронежа зафиксирован в Центральном районе, медиана составила 115 900 руб./кв. м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Левобережном районе, медиана цен находится на уровне 80 000 руб./кв. м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Воронежа лидирует Ленинский район, медиана цены

предложения в период декабрь 2023 - январь 2024 составила 105 100 руб./кв. м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Левобережном районе города, медианное значение цены там составляет 52 000 руб./кв. м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Центральном районе с медианной ценой предложения 105 000 руб./кв. м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Левобережном районе, медиана находится на уровне 63 900 руб./кв. м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Железнодорожном районе, медиана цены предложения на уровне 43 900 руб./кв. м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 32 000 руб./кв. м с учетом НДС зафиксирована в Ленинском районе города.

Таблица 6.23 Медианы цен предложений в разрезе территориального деления города, руб./кв. м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Железнодорожный	114 400	73 300	68 200	43 900
Коминтерновский	81 300	77 700	74 700	42 400
Левобережный	80 000	52 000	63 900	32 200
Ленинский	100 000	105 100	100 000	32 000
Советский	109 300	70 600	67 400	35 000
Центральный	115 900	99 000	105 000	-

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 74 895 до 100 000 руб./кв. м, с усредненным значением 83 860 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 77 684 до 93 750 руб./кв. м, со средним уровнем 82 869 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 80 506 до 89 971 руб./кв. м, усредненное значение составило 85 340 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугодия колебалась в диапазоне от 23 889 до 40 000 руб./кв. м, со средней величиной 33 588 руб./кв.м.

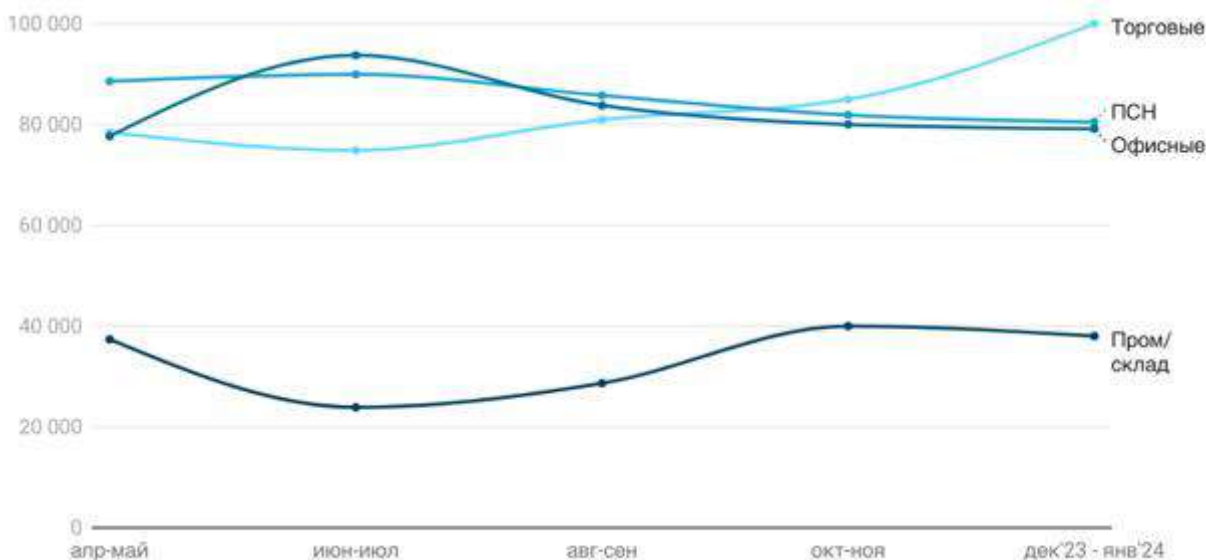


Рисунок 6.24 Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв. м с НДС

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 20 000 - 30 000 рублей с НДС за 1 кв. м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 50 000 - 60 000, помещения свободного назначения в диапазоне 20 000 - 30 000 рублей с НДС за 1 кв. м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 40 000 - 50 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
0-10 000	0	0	0	8,54
10 000-20 000	0	0	0,53	2,25
20 000-30 000	26,29	10,92	18,85	16,49
30 000-40 000	2,9	12,08	18,84	8,38
40 000-50 000	11,33	16,19	11,48	41,77
50 000-60 000	19,65	22,83	14,72	17,95
60 000-70 000	3,19	14,9	11,15	4,11
70 000-80 000	0,88	3,01	1,97	0,5
80 000-90 000	7,61	2,09	3,73	0
90 000-100 000	2,58	1,21	3,83	0
100 000-110 000	4,4	4,91	3,64	0
110 000-120 000	9,61	2,66	3,38	0
120 000-130 000	1,47	5,51	1,58	0
130 000-140 000	0,63	0,61	1,53	0
140 000-150 000	0,56	2,19	2,19	0
Более 150 000	8,9	0,88	2,59	0

Рисунок 6.25 Гистограммы распределения сдаваемых площадей по диапазонам цен предложений за 1 кв. м, %

В таблице ниже приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Воронежа в период декабрь 2023 - январь 2024 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде.

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 3 000 до 35 700 руб. за 1 кв. м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 10 200 руб., а среднее значение 11 900 руб. за 1 кв. м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 3 300 руб. до 14 700 руб. за 1 кв. м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 7 600 руб., среднее значение составило 7 800 руб. за 1 кв. м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 2 200 руб. до 20 800 руб. за 1 кв. м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 7 200 руб., а среднее значение составило 8 000 руб. за 1 кв. м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 900 руб., максимальной 7 100 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 3 500 руб., средняя ставка аренды 3 600 руб. за 1 кв. м в год без учета НДС.

Таблица 6.26 Распределение ставок аренды по типам объектов, руб./кв. м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	3 000	7 600	10 200	11 900	14 600	35 700
Офисные	3 300	6 000	7 600	7 800	9 600	14 700
ПСН	2 200	5 400	7 200	8 000	10 000	20 800
Пром/склад	900	3 000	3 500	3 600	4 200	7 100

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Центральном районе, медианное значение составило 12 655 руб./кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Железнодорожном районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 8 660 руб./кв. м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Центральный район, медианный уровень ставки в период декабрь 2023 - январь 2024 составил 8 400 руб./кв. м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Левобережном районе города, медиана ставок там составляет 5 900 руб./кв. м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Центральном районе с

медианной ставкой аренды 9 010 руб./кв. м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Железнодорожном районе, медиана составила 5 840 руб./кв. м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Центральном районе, медианное значение находилось на уровне 4 500 руб./кв. м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 3 010 руб./кв. м/год без НДС расположены в Левобережном районе города.

Таблица 6.27 Медианы ставок аренды в разрезе территориального деления города, руб./кв. м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Железнодорожный	8 660	7 500	5 840	4 000
Коминтерновский	9 932	7 200	7 050	4 000
Левобережный	10 200	5 900	6 460	3 010
Ленинский	12 000	8 000	8 938	3 330
Советский	8 890	6 500	6 025	3 065
Центральный	12 655	8 400	9 010	4 500

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугодия находилась в диапазоне от 9 911 до 10 416 руб./кв. м/год, с усредненным значением 10 217 руб./кв. м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 7 200 до 7 800 руб./кв. м/год, со средним уровнем 7 515 руб./кв. м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугодия показывали медиану ставок в промежутке от 7 200 до 7 536 руб./кв. м/год, средний уровень составил 7 355 руб./кв. м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 3 200 до 3 534 руб./кв. м/год, со средней величиной 3 403 руб./кв. м/год.

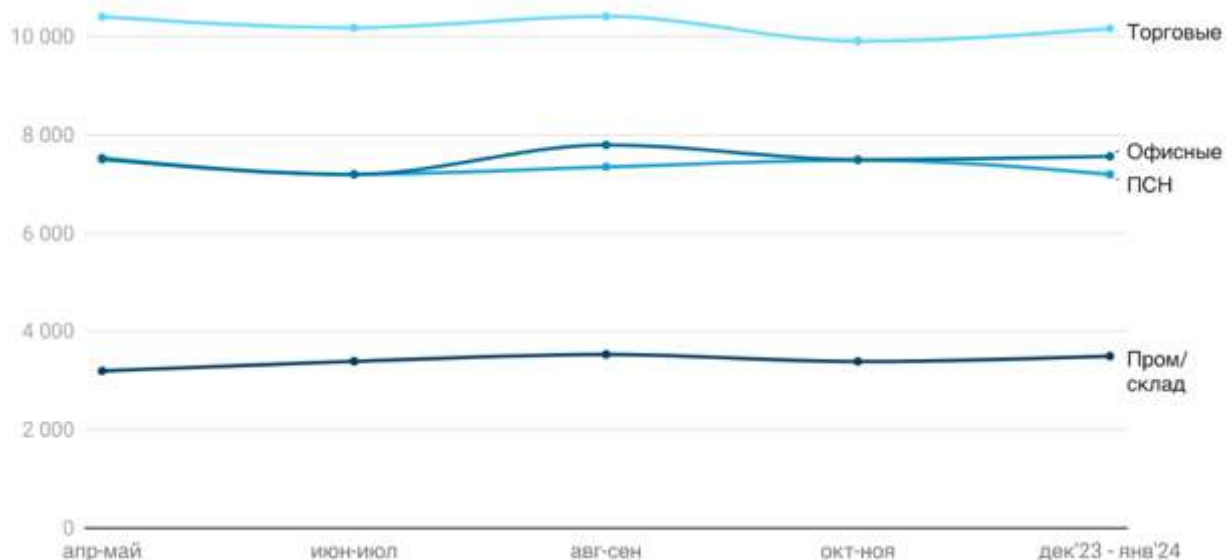


Рисунок 6.28 Динамика изменения медианы ставок аренды по типам объектов, руб./кв. м/год без НДС

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 4 000 - 6 000 рублей/кв. м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 6 000 - 8 000, помещения свободного назначения в диапазоне 4 000 - 6 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 2 000 - 4 000 рублей без НДС за 1 кв. м в год.

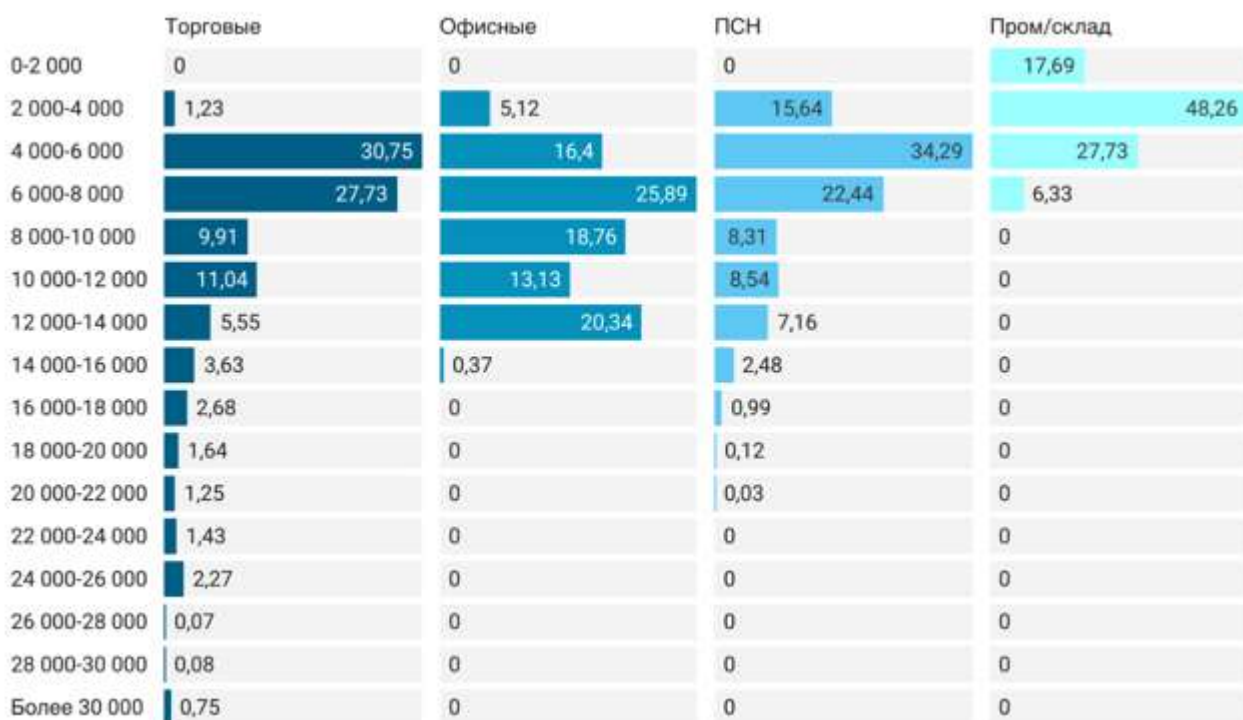


Рисунок 6.29 Гистограммы распределения сдаваемых площадей по диапазонам арендных ставок за 1 кв. м, %

В отраслевой структуре спроса на качественные офисные площади г. Воронежа и Воронежской области наибольшую активность проявляют компании финансового и потребительского секторов, а также сферы услуг.

Спрос на аренду активнее смещается в сторону качественных офисных помещений в профессиональных бизнес-центрах. Достаточно устойчивым спросом пользуются помещения с удачным месторасположением в административных зданиях класса С. Популярность "автономных" офисов, располагающихся на первых этажах жилых домов, также сохраняется.

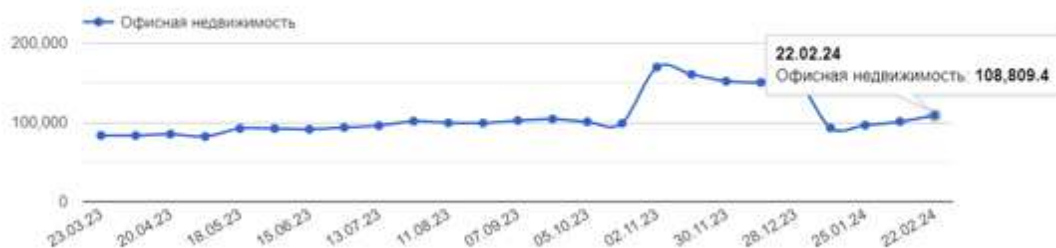
Основную долю спроса в этом сегменте офисной недвижимости продолжают формировать "офисы продаж": отделения банков, страховых и инвестиционных компаний, турагентства, агентства недвижимости и пр. Расположение на первой линии домов, наличие прилегающей территории и парковки, а также состояние помещения и объем вложений в ремонт по-прежнему влияют на принятие решения об аренде или покупке в сегменте "автономных" офисов.

На текущий момент наиболее активные арендаторы — компании производственного, финансового и потребительского секторов, а также сферы услуг. Сделки предварительной аренды площадей в строящихся офисных объектах г. Воронежа практически не заключаются, готовое предложение по-прежнему превалирует над реальным спросом. Свободные помещения есть практически в любом бизнес-центре города, вопрос — в наличии требуемой для арендатора площади, от чего и может возникать ощущение дефицита на рынке офисной недвижимости города.

Ввиду отсутствия аналитической информации по ценам продаж и ставкам аренды коммерческой недвижимости в городах Воронежской области по состоянию на дату оценки, Оценщиками были проанализированы данные за период с 2 кв. 2023 по февраль 2024 г. на основании портала «Restate.ru».

Средние цены продажи коммерческой недвижимости по Воронежской области по состоянию на февраль 2024 г. представлены на графике ниже (руб./кв. м).

Рассчитываем по параметрам: Воронежская область. Офисная недвижимость. Офисы. Продажа. Цена за м²

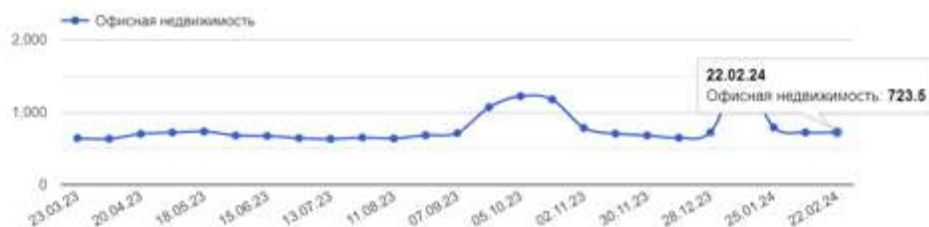


Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 22.02.2024)
Офисная недвижимость (м ²)	108 809 руб.	+ 25 236 руб. За м ²	2 308 050 ... 45 435 000 руб. за объект

Рисунок 6.30 Средние цены продажи офисной недвижимости по Воронежской области¹⁵

Средние ставки по аренде коммерческой недвижимости по Воронежской области по состоянию на февраль 2024 г. представлены на графике ниже (руб./кв. м).

Рассчитываем по параметрам: Воронежская область. Офисная недвижимость. Офисы. Аренда. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 22.02.2024)
Офисная недвижимость (м ²)	724 руб.	+ 80 руб. За м ²	800 ... 300 000 руб. за объект

Рисунок 6.31 Средние ставки по аренде офисной недвижимости по Воронежской области¹⁶

Рассчитываем по параметрам: Воронежская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 22.02.2024)
Отдельно стоящие здания (м ²)	48 967 руб.	+ 48 967 руб. За м ²	
Производственные помещения (м ²)	40 528 руб.	- 39 594 руб. За м ²	104 958 ... 249 961 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	107 968 руб.	+ 29 029 руб. За м ²	300 000 ... 130 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	81 020 руб.	+ 12 192 руб. За м ²	83 000 ... 85 000 000 руб. за объект

Рисунок 6.32 Средние цены продажи коммерческой недвижимости по Воронежской области

¹⁵ Источник: <https://voronezhskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>

¹⁶ Источник: <https://voronezhskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>

Рассчитываем по параметрам: Воронежская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 22.02.2024)
Отдельно стоящие здания (м ²)	2 267 руб.	+ 2 267 руб. За м ²	
Производственные помещения (м ²)	234 руб.	- 31 руб. За м ²	30 000 ... 525 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	1 864 руб.	+ 1 081 руб. За м ²	19 000 ... 822 784 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	617 руб.	- 60 руб. За м ²	5 000 ... 750 000 руб. за объект

Рисунок 6.33 Средние ставки по аренде коммерческой недвижимости по Воронежской области

Наиболее полное представление о коммерческих условиях на рынке коммерческой недвижимости в сегментах, аналогичных оцениваемым объектам по состоянию на дату оценки, отражено в таблицах Раздела 6.5, составленных на основании самостоятельного анализа Оценщиков в районе расположения рассматриваемых объектов недвижимости.

6.5 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Стоимость продажи на рынке коммерческой недвижимости в городах России сильно варьируется — от минимальных значений в небольших населенных пунктах до дорогих высококачественных объектов в крупных городах.

Рынок в небольших городах только развивается и еще не сформирован как цивилизованный рынок недвижимости. В основном организации и частные лица пользуются информацией, публикуемой в газетах, интернет-источниках, частично сделки купли-продажи осуществляются посредством агентств недвижимости, подробной информацией о рынке участники рынка не владеют.

Далее в Отчете приводится краткое описание рынка недвижимости Воронежской и Калининградской областей, в границах которых расположены объекты, входящие в состав Объекта оценки.

Оценщиками были проанализированы предложения по продаже и аренде зданий/помещений с сопоставимыми характеристиками в районе расположения рассматриваемых объектов, актуальные на даты оценки. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик основывался на данных базы недвижимости Авито, Циан, Яндекс недвижимость, онлайн база недвижимости портала «100Realt.ru». Данные результата проведенного анализа приведены в таблицах ниже.

Фактические данные о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки приведены в соответствующих таблицах настоящего Отчета. Сделок с сопоставимыми объектами недвижимости на дату оценки в открытых источниках Оценщику найти не удалось.

Таблица 6.34 Предложения по продаже объектов офисного (свободного) назначения в г. Нововоронеж

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	здание	здание	помещение	помещение
Назначение объекта	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	06.03.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж, Вокзальная ул., 8Б	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Победы	Воронежская обл., Нововоронеж, Парковый пр., 10
Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	31 - 40 тыс. чел.
Месторасположение (район)	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	нет	да	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	требует косметического ремонта	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее
Этажность/этаж	2 / подвал	3	1	1
Площадь помещения, кв. м	1 442,80	1514	149	112
Площадь первого этажа, кв. м	671,7	504,7	149	112
Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,4	1009,3	0	0
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	0	208
Площадь подвальных помещений, кв. м	134,7	0	0	
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	60 000 000	7 000 000	5 900 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	39 630	46 980	52 679
Ссылка на предложение	-	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/286623617/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/297277974/	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_112_m_3496041920
Диапазон цен предложений с НДС, руб./кв. м	39 630-52 679			
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	46 430			

Источник: составлено Оценщиком

Вывод: Цены предложения по продаже объектов офисного и свободного назначения в центре г. Нововоронеж варьируются от 39 630 до 52 679 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, расположения на этаже и состояния отделки. Средняя цена предложения составляет 46 430 руб./кв. м с НДС. Следует отметить, что рынок продажи аналогичных объектов в г. Нововоронеж на дату оценки крайне ограничен, рынок не развит. Также приведенные значения не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим факторам. Оцениваемое здание требует проведения косметического ремонта. В качестве аналогов были использованы все подобранные объекты.

Таблица 6.35 Предложения по аренде объектов офисного (свободного) назначения в г. Нововоронеж

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	06.03.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж, Вокзальная ул., 8Б	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Мира, 21А	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 17/1	Воронежская область, Нововоронеж, Вокзальная ул., 8А	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 29Б
Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	нет	да	да	да	да
Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	требует косметического ремонта	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние
Этажность/Этаж	2 / подвал	2	1 и 3	1	1	1
Площадь помещения, кв. м	Предполагается сдача блоками	96	1739	271	45	5000
Площадь первого этажа, кв. м	671,7	-	869,5	271	45	5000
Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,4	96	869,5	-	-	-
Площадь подвальных помещений, кв. м	134,7	-	-	-	-	-
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	-	5 625	4 320	9 742	8 000	7 800
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС не включен	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	включены	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	включены	отдельно	включены
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	5 625	4 320	9 742	8 000	7 800

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/286710712/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/275394070/	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovoe_pomeschenie_271_m_881591384	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/291854690/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/239348251/
Диапазон арендных ставок, с НДС, руб./кв. м/год	4 320-8 000					
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м/год	7 097					

Источник: составлено Оценщиком

Вывод: Цены предложения по аренде объектов офисного и свободного назначения в г. Нововоронеж в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 4 320 до 8 000 руб./кв. м/год с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, расположения на этаже и состояния отделки. Средняя цена аренды составляет 7 097 руб./кв. м/год с НДС. Следует отметить, что рынок аренды аналогичных объектов в г. Нововоронеж на дату оценки крайне ограничен, рынок не развит.

Приведенные значения не учитывают скидку на торг, а также отличия по ценообразующим факторам и составу операционных расходов. В качестве аналогов были отобраны все объекты из выборки с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.

Таблица 6.36 Предложения по продаже гаражей в г. Нововоронеж

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Назначение объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	06.03.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Гаражная	Воронежская область, Нововоронеж	Воронежская область, Нововоронеж
Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Площадь помещения, кв.м	84,6	30	30,00	30	30,00
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	255 000	250 000	190 000	180 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	8 500	8 333	6 333	6 000

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Ссылка на предложение		https://onreal.ru/novovoronezh/ky-pit-garazh/67372001	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/263119811/	https://onreal.ru/novovoronezh/ky-pit-garazh/63812826	https://onreal.ru/novovoronezh/ky-pit-garazh/72745218
Диапазон цен предложений с НДС, руб./кв. м	6 000-8 500				
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	7 292				

Источник: составлено Оценщиком

Вывод: Цены предложения по продаже гаражей в центре г. Нововоронеж варьируются от 6 000 до 8 500 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, и состояния. Средняя цена предложения составляет 7 292 руб./кв. м с НДС. Следует отметить, приведенные значения не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были использованы все объекты из выборки, с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.

Таблица 6.37 Предложения по продаже объектов офисного назначения в г. Балтийск

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	здание	помещение	здание	здание
Назначение объекта	административное / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	административное / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	06.03.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Город (населенный пункт)	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск
Месторасположение (адрес)	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а	Калининградская область, Балтийск, Балтийский г.о., Садовая ул., 12	Калининградская область, Балтийск, просп. Ленина, 28	Калининградская область, Балтийск, проспект Ленина, 33Б
Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.
Месторасположение (район)	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	да	нет	нет
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этажность	3 / подвал	2	2 / подвал	1
Площадь помещения, кв.м	348,1	403	460	60
Площадь первого этажа, кв. м	87	201,5	230	60,0
Площадь второго этажа и выше, кв. м	174,1	0	0	0
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	201,5	0	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	87	0	230	0
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	28 210 000	25 750 000	3 500 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	УСН	НДС включен
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	70 000	55 978	58 333

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Ссылка на предложение	-	https://100real.ru/baltiysk/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-baltiyskiy-g-o-sadovaya-ul-12-8096474	https://kvartelia.ru/baltiysk/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-460-m-baltiyskiy-g-o-pr-t-lenina-28-7811078	https://kvartelia.ru/baltiysk/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-60-m-prospekt-lenina-33b-2972060
Диапазон цен предложений с НДС, руб./кв. м	55 978-70 000			
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	61 437			

Источник: составлено Оценщиком

Вывод: Цены предложения по продаже объектов офисного назначения г. Балтийск варьируются от 55 978 до 70 000 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, расположения на этаже и состояния отделки. Средняя цена предложения составляет 61 437 руб./кв. м с НДС. Следует отметить, что рынок продажи аналогичных объектов в г. Балтийск на дату оценки крайне ограничен, рынок не развит. Также приведенные значения не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим факторам.

В качестве аналогов были использованы все объекты из выборки с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.

Таблица 6.38 Предложения по аренде объектов офисного назначения в г. Балтийск

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Административное / Свободное назначение	Административное / Свободное назначение	Административное / Свободное назначение	Административное / Свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	08.09.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск
Месторасположение (адрес)	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а	Калининградская область, Балтийск, ул. Чехова, 40	Калининградская обл., Балтийский г.о., Балтийск, ул. Гоголя, 2А	Калининградская обл., Балтийский г.о., Балтийск, ул. А. Романова, 1	Калининградская область, Балтийский г.о., Балтийск, пр-т Ленина, 62Б
Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	да	нет	да	нет
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип отделки	стандартная	без отделки	без отделки	стандартная	стандартная
Этаж расположения	3 / подвал	1	1	1	2
Площадь помещения, кв.м	348,1	60,0	200	88,83	320,0
Площадь первого этажа, кв. м	87	60,0	200	88,83	0
Площадь второго этажа и выше, кв. м	174,1	0	68,7	0	320,0

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь подвальных помещений, кв. м	87	0	0	0	0
Валюта предложения		руб.	руб.	руб.	0
Ставка аренды с НДС, руб.		6 000	7 200	9 456	8 400
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)		без НДС	НДС включен	НДС включен	НДС включен
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)		отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)		отдельно	включены	включены	включены
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	7 200	7 200	9 456	8 400
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/278057092/	https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_200_m_2222955480	https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_88_83_m_3466854604	https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_724706688
Диапазон арендных ставок, с НДС, руб./кв. м/год		7 200- 9 456			
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м/год		8 064			

Источник: составлено Оценщиком

Вывод: Цены предложения по аренде объектов офисного назначения в г. Балтийск в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 7 200 до 9 456 руб./кв. м/год с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии расположения на этаже и состояния отделки. Средняя цена аренды составляет 8 064 руб./кв. м/год с НДС. Следует отметить, что рынок аренды аналогичных объектов в г. Балтийск на дату оценки крайне ограничен, рынок не развит.

Приведенные значения не учитывают скидку на торг, а также отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были использованы все объекты из выборки с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.

Таблица 6.39 Предложения по продаже объектов офисного назначения в г. Калининград (Ленинградский район, Ленинский проспект, 28)

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	здание	здание	здание	здание	здание	помещение
Назначение объекта	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	06.03.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Эпроновская ул., 6	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, пер. 1-й Менделеева, 32	Калининградская область, Калининград, ул. 9 Апреля, 100 р-н Ленинградский	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Горького, 69	Калининградская область, Калининград, ул. Куйбышева, 40 р-н Ленинградский
Численность населения, тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет	да
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип отделки	отделка "премиум"	отделка "премиум"	под чистовую	отделка "премиум"	отделка "премиум"	отделка "премиум"
Этажность	5 / цоколь	3	3	1	4	2
Площадь помещения, кв. м	2 299,40	553,00	463,4	512	600	453
Площадь первого этажа, кв. м	403,3	184,3	154,5	512	150,0	453,0
Площадь второго этажа и выше, кв. м	1 508,70	368,70	308,9		450,0	0,0
Площадь цокольных помещений, кв. м	387,4	0	0	0	0	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	0	235,7	246	0	0	0
Валюта предложения		руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	90 000 000	35 000 000	40 000 000	69 000 000	50 000 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	УСН	НДС включен	УСН	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	162 749	75 529	78 125	115 000	110 375
Ссылка на предложение	-	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/267210806/	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_378.5_m_2437299856	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_512_m_329_1911891	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/298520092/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/287449348/
Диапазон цен предложений с НДС, руб./кв. м	75 529-162 749					
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	108 356					

Источник: составлено Оценщиком

Вывод: Цены предложения по продаже объектов офисного назначения г. Калининград в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 75 529 до 162 749 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, и состояния отделки. Средняя цена предложения составляет 108 356 руб./кв. м с НДС. Приведенные значения не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были отобраны все объекты из выборки.

Таблица 6.40 Предложения по аренде объектов офисного назначения в г. Калининград (Ленинградский район, Ленинский проспект, 28)

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	здание	здание	здание	помещение	помещение
Назначение объекта	офисное/ свободное назначение	офисное/ свободное назначение	офисное/ свободное назначение	офисное/ свободное назначение	офисное/ свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	06.03.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Горького, 114	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Чапаева, 32	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, пл. Победы, 4А	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Театральная ул., 35
Численность населения, тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	внутри квартала	1-ая линия	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип отделки	отделка "премиум"	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположения	5 /цоколь	4/подвал	3/подвал	3	8
Площадь помещения, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площади	252	440,9	350	227
Площадь первого этажа, кв. м	403,3	63	189,4	-	-
Площадь второго этажа и выше, кв. м	1 508,70	126	203,7	350	227
Площадь цокольных помещений, кв. м	387,4	-	-	-	-
Площадь подвальных помещений, кв. м	-	63	47,8	-	-
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	-	9 000	10 342	10 629	10 800
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	без НДС	УСН	УСН	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	10 800	10 342	10 629	10 800
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/259609206/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/288716223/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/288894594/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/294298215/
Диапазон арендных ставок, с НДС, руб./кв. м/год	10 342- 10 800				
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м/год	10 643				

Источник: составлено Оценщиком

Вывод: Цены предложения по аренде объектов офисного назначения в г. Калининград в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 10 342 до 10 800 руб./кв. м/год с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии расположения на этаже и состояния отделки. Средняя цена аренды составляет 10 643 руб./кв. м/год с НДС. Следует отметить, что на дату оценки предложение по аренде офисных зданий в районе расположения рассматриваемого объекта сопоставимой площади ограничено на дату оценки. Поэтому в качестве аналогов использовались также помещения.

Приведенные значения не учитывают скидку на торг, а также отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были отобраны все объекты из выборки.

Таблица 6.41 Предложения по продаже объектов свободного назначения в г. Калининград (Центральный район, Проспект Мира, 72-72а)

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Здание
Назначение объекта	Нежилое помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	08.09.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, р-н Центральный, проспект Мира, д. № 72-72а	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Пугачева, 7	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Комсомольская ул., 49А	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Карла Маркса, 19	Калининградская обл., Калининград, Ростовская ул., 9 р-н Центральный	Калининград, Калязинская ул., 10А р-н Ленинградский
Численность населения, тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	внутри квартала	1-ая линия (второстепенная улица)
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да	да

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наличие витринных окон	да	нет	нет	нет	нет	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположение	1	цоколь	1	1+цоколь	1	4
Площадь помещения, кв.м	206,5	71	300	543	85	591
Площадь первого этажа, кв. м	206,5		300	271,5	42,5	147,75
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0	0	0	0		295,5
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	71	0	271,5	42,5	147,75
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	4 432 000	20 300 000	25 000 000	6 000 000	45 500 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	с НДС	с НДС	с НДС
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	62 423	67 667	46 041	70 588	76 988
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/294789083/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/288095408/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/284011781/	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_85_m_3556440857	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativnoe_ofisnoe_zdaniye_3696995742
Диапазон цен предложений с НДС, руб./кв. м		46 041-76 988				
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м		73 347				

Источник: составлено Оценщиком

Вывод: Цены предложения по продаже объектов свободного назначения г. Калининград в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 46 041 до 76 988 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, и состояния отделки. Средняя цена предложения составляет 73 347 руб./кв. м с НДС. Приведенные значения не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были отобраны все объекты с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.

Таблица 6.42 Предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Калининград (Центральный район, Проспект Мира, 72-72а)

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	06.03.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Сержанта Колоскова, 2А	Калининградская область, Калининград, Коммунальная ул., 6 р-н Центральный	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Ростовская ул., 41	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Сержанта Колоскова, 12	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Сержанта Колоскова, 2А
Численность населения, тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия второстепенной улицы	1-ая линия второстепенной улицы	1-ая линия	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	нет	да	да	да
Наличие витринных окон	да	да	нет	нет	да	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	премиум	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположения	1	цоколь+1+2	2	1	1	1
Площадь помещения, кв.м	206,5	747,64	100	245,9	164	490
Площадь первого этажа, кв. м	206,5	83	-	245,9	164	490
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0	220	100	-	-	-
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	444,64	-	-	-	-
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	-	8 400	9 600	9 516	11 707	12 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН	НДС не включен	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	8 400	9 600	9 516	14 048	12 000
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/290812489/	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2882864056	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/269346118/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/259478282/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/293566469/
Диапазон арендных ставок, с НДС, руб./кв. м/год	8 400- 14 048					
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м/год	10 713					

Источник: составлено Оценщиком

Вывод: Цены предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Калининград в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 8 400 до 14 048 руб./кв. м/год с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии расположения на этаже и состояния отделки. Средняя цена аренды составляет 10 713 руб./кв. м/год с НДС.

Приведенные значения не учитывают скидку на торг, а также отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были отобраны все объекты из выборки.

Таблица 6.43 Предложения по продаже объектов свободного назначения в г. Калининград (Московский район, ул. Ульяны Громовой, 40-50)

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	06.03.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Автомобильная ул., 24	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Дрожжевая ул., 16	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Олега Кошевого	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Олега Кошевого, 34
Численность населения, тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.
Месторасположение (район)	Московский	Московский	Московский	Московский	Московский
Линия домов	1-ая линия	внутри квартала	внутри квартала	1-ая линия	внутри квартала
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
Наличие витринных окон	да	нет	да	нет	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположение	1	цоколь	цоколь	цоколь	подвал
Площадь помещения, кв. м	39,6	41,5	74,3	72	100
Площадь первого этажа, кв. м	39,6	0	0	0	0
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0	0	0	0	0
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	41,5	74,3	72	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	0	0	0	0	100
Валюта предложения		руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	4 700 000	7 200 000	8 500 000	8 950 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	НДС включен	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	113 253	96 904	118 056	89 500
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/275218422/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/298489789/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/294425747/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/290531640/
Диапазон цен предложений с НДС, руб./кв. м	89 500- 118 056				
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	104 428				

Источник: составлено Оценщиком

Вывод: Цены предложения по продаже объектов свободного назначения г. Калининград в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 89 500 до 118 056 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, и состояния отделки. Средняя цена предложения составляет 104 428 руб./кв. м с НДС. Приведенные значения не учитывают скидку на торг и отличия по

ценообразующим факторам. В качестве аналогов были отобраны все объекты с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.

Таблица 6.44 Предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Калининград (Московский район, ул. Ульяны Громовой, 40-50)

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	06.03.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 123	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Фрунзе, 51	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Черняховского, 2	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона, 116
Численность населения, тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	Московский	Московский	Московский	Московский	Московский
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
Наличие витринных окон	да	да	да	нет	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположения	1	1	1	подвал	1
Площадь помещения, кв.м	39,6	117,4	45	30,9	97,7
Площадь первого этажа, кв. м	39,6	117,4	45	-	97,7
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	30,9	-
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	-	26 400	26 667	23 301	20 400
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	НДС включен	УСН	НДС не включен
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	26 400	26 667	23 301	24 480
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/298214997/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/296777078/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/297028927/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/291376178/
Диапазон арендных ставок, с НДС, руб./кв. м/год	23 301- 26 667				
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м/год	25 212				

Источник: составлено Оценщиком

Вывод: Цены предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Калининград в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 23 301 до 26 667 руб./кв. м/год с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии и состояния отделки. Средняя цена аренды составляет 25 212 руб./кв. м/год с НДС.

Приведенные значения не учитывают скидку на торг, а также отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были отобраны все объекты из выборки.

6.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА

1. Аналитическая информация о рынке сегментов недвижимости аналогичных оцениваемым в районе расположения Объекта оценки (г. Нововоронеж, г. Балтийск), по состоянию на дату оценки в открытых источниках крайне ограничена, рынки не активны и находятся в стадии становления. Оценщик опирался на собственный анализ рынка в соответствующем сегменте в районе местоположения рассматриваемых объектов (анализ фактических предложений).
2. На дату оценки рынок недвижимости находится в состоянии ожидания. Сроки экспозиции по аналогичным Объекту оценки объектам недвижимости на дату оценки составляют от 8 до 10 месяцев в зависимости от активности рынка в городе расположения объекта.
3. Цены предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Калининград в Московском районе варьируются от 23 301 до 26 667 руб./кв. м/год с НДС. Средняя цена аренды составляет 25 212 руб./кв. м/год с НДС.
4. Цены предложения по продаже объектов свободного назначения г. Калининград в Московском районе варьируются от 89 500 до 118 056 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 104 428 руб./кв. м с НДС.
5. Цены предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Калининград в Центральном районе варьируются от 8 400 до 14 048 руб./кв. м/год с НДС. Средняя цена аренды составляет 10 713 руб./кв. м/год с НДС.
6. Цены предложения по продаже объектов свободного назначения г. Калининград в Центральном районе варьируются от 46 041 до 76 988 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 73 347 руб./кв. м с НДС.
7. Цены предложения по аренде объектов офисного назначения в г. Калининград в Ленинградском районе варьируются от 10 342 до 10 800 руб./кв. м/год с НДС. Средняя цена аренды составляет 10 643 руб./кв. м/год с НДС.
8. Цены предложения по продаже объектов офисного назначения г. Калининград в Ленинградском варьируются от 75 529 до 162 749 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 108 356 руб./кв. м с НДС.
9. Цены предложения по продаже объектов офисного назначения г. Балтийск варьируются от 55 978 до 70 000 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 68 579 руб./кв. м с НДС.
10. Цены предложения по аренде объектов офисного назначения в г. Балтийск в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 7 200 до 9 456 руб./кв. м/год с НДС. Средняя цена аренды составляет 8 064 руб./кв. м/год с НДС:
11. Цены предложения по продаже объектов офисного и свободного назначения в центре г. Нововоронеж варьируются от 39 630 до 52 679 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 46 430 руб./кв. м с НДС.
12. Цены предложения по аренде объектов офисного и свободного назначения в г. Нововоронеж в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 4 320 до 8 000 руб./кв. м/год с НДС. Средняя цена аренды составляет 7 097 руб./кв. м/год с НДС.
13. Цены предложения по продаже гаражей в центре г. Нововоронеж варьируются от 6 000 до 8 500 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 7 292 руб./кв. м с НДС
14. Приведенные цены не учитывают скидку на торг, а также различия по ценообразующим факторам, которые будут проанализированы Оценщиком при расчете справедливой стоимости объекта оценки и внесены соответствующие корректировки.

6.7 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Спрос и предложение – ведущие факторы, которые регулируют любой рынок товаров и услуг. Взаимодействие этих факторов влияет на формирование рынка покупателей или рынка продавцов. Главным движущим фактором развития рынка является конкуренция среди продавцов. Она действует в том числе на рынке недвижимости, и это приводит к балансу спроса и предложения. Но здесь имеются особенности, выяснение которых возможно в результате анализа всей совокупности факторов, влияющих на рынок. Главная роль принадлежит: макроэкономическим факторам, политической ситуации в стране и в регионах, общеэкономической ситуации и текущему положению на финансовом рынке. Если влияние макроэкономических факторов сравнительно стабильно, тогда картина на рынке недвижимости, дающей доход, определяют микроэкономические факторы.

Факторы, которые определяют размер спроса на недвижимость:

- степень платежеспособности населения;
- колебания численности населения (в прошлом, сейчас и прогнозируемые тенденции);
- колебания в процентном соотношении между группами населения с разными уровнями образованности, уровнями миграции, числом браков и разводов;
- изменения вкусов и предпочтений населения. Они становятся важным фактором спроса. Но в пределах любого рынка недвижимости уловить колебания во вкусах и предпочтениях потребителей трудно, и большинство профессионалов в недвижимости полагаются в их определении на интуицию. Поскольку вкусы и предпочтения очень субъективны, их сложно описать и прогнозировать количественно, и чаще всего их определяют с помощью специальных социологических опросов;
- условия и степень доступности финансирования.

Факторы, которые определяют величину предложения. Они охватывают:

- присутствие резерва пустующих недвижимых объектов в целевом сегменте рынка;
- наличие объемов новых строительных объектов и затрат на них, включая:
- темпы строительства (им определяются объемы нового жилья);
- состояние строительной индустрии, степени его влияния на уровень затрат (оно определяет доступность и стоимость факторов производства);
- текущие и прогнозируемые изменения строительных технологий, их вероятное воздействие на затраты; соотношение строительных расходов и стоимости продаж объектов;
- расходы по улучшению неосвоенных участков земли и наличие их предложения.

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

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку офисно-торговой недвижимости.

Таблица 6.45. Ценообразующие факторы и интервалы значений

№	Наименование ценообразующего фактора	Вес фактора	Интервал значений, %
1	Местоположение	0,29	10-60
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08	1-50
3	Расположение относительно красной линии	0,08	1-10
4	Физическое состояние здания	0,06	5-15
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06	5-20
6	Наличие отдельного входа	0,06	5-60
7	Состояние отделки	0,05	5-20
8	Ограниченность доступа к объекту	0,04	5-15
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04	5-25
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04	10-25
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04	5-20
12	Материал стен	0,04	5-40
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04	5-30
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04	1-40
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0,03	5-30

Источник: составлено Оценщиком

Количество факторов, оказывающих влияние на цены весьма велико, наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки, в качестве параметров по которым сопоставляются подобные объекты и подбираются аналоги, принимаются решения о необходимости корректировки, если аналоги по этим параметрам отличаются от объектов оценки.

Более подробно описание корректировок по основным ценообразующим факторам будет описано в Разделах 8 и 9 Отчета.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

7.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Термины и определения в соответствии с федеральными стандартами оценки

Согласно положениям ФСО I, ФСО II, ФСО III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий в соответствии с заданием на оценку подтвержденное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) - стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Дата оценки - дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки.

Допущение - предположение, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которого отсутствуют основания считать обратное, принимаемое как верное в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки.

Специальные допущения - допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации.

Существенность - представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Методические рекомендации по оценке - методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Наиболее эффективное использование - представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Текущее использование - представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Ликвидация - представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

Добровольная продажа - объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

Вынужденная продажа - представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

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

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость - мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Виды стоимости - в соответствии с федеральными стандартами оценки ФСО №11, определяются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- равновесная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179).

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

Равновесная стоимость – представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Термины и определения в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

- отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив);
- группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

Единица учета - степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.

Операция на добровольной основе - вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).

Входная цена - цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.

Выходная цена - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.

Участники рынка - покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:

а) они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки справедливой стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях;

б) они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки;

с) они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством;

d) они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.

Основной рынок - рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.

Наиболее выгодный рынок - рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.

Активный рынок - рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость

актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.

Исходные данные - допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже:

a) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования);

b) риск, присущий исходным данным метода оценки; Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми. Наблюдаемые исходные данные - исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Ненаблюдаемые исходные данные - исходные данные, для которых рыночные данные не доступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Подтверждаемые рынком исходные данные - исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.

Исходные данные 1 Уровня - котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Исходные данные 2 Уровня - исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.

Исходные данные 3 Уровня - ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.

Затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

Доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

Ожидаемый поток денежных средств - взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.

Рыночный подход - метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Риск невыполнения обязательств - риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.

Премия за риск - компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».

Затраты по сделке - расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям:

а) они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее.

б) предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).

Транспортные расходы - расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.

Остаточная стоимость актива — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования (МСФО 16, п. 6).

Имущество, занимаемое собственником. Имущество, находящееся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенное для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях (МСФО 40, п. 5).

Инвестиционное имущество. Имущество (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящееся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях;
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности (МСФО 40, п. 5).

Балансовая стоимость. Стоимость, по которой учитывается актив после вычета начисленных амортизационных отчислений (амортизации) и начисленных убытков от обесценения (МСФО 36, п. 6).

Амортизация. Систематическое распределение амортизируемой суммы актива во времени на протяжении срока его полезного использования (МСФО 16, п. 6; МСФО 36, п. 6).

Прочие термины и определения

В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

7.2 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся

от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179);

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

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

7.3 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Согласно п. 1 ФСО V Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Согласно п. 2 ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

7.4 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики Объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости Объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщиков были применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о рынке, к которому относится объект оценки;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки были предоставлены оценщиками Заказчиком в достаточном объеме. Оценщик делает вывод о достаточности информации для проведения расчетов.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиками при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик делает вывод о достоверности и достаточности используемой информации для расчетов.

7.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ

Описание подходов к оценке приведено в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».

Сравнительный подход

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Доходный подход

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

7.6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

7.7 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ

Согласно п. 22д ФСО №7, для оценки недвижимости в рамках **сравнительного подхода** в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.
- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Согласно п. 23б ФСО №7, для оценки недвижимости 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 рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

- Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Согласно п. 24 б) ФСО №7 **затратный подход** рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Учитывая цель оценки, предполагаемое использование результата, а также вид определяемой стоимости (определение справедливой стоимости Объекта оценки), составленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности), необходимо обратиться к требованиям стандарта IFRS 13:

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных. (IFRS 13, п. 61, Методы оценки).

Независимо от используемого способа, цель оценки финансовых инструментов состоит в получении цены, по которой могла бы быть совершена операция на самом благоприятном рынке на дату оценки. Из всех методов оценки, используются такие методы, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Имеющаяся у Оценщиков информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, а также наличие рыночной информации о ценах предложений аналогичных объектов на вторичном рынке, а так же с учетом того что в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, позволяют применить сравнительный и доходный подходы при оценке справедливой стоимости объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж, который наиболее полно, по мнению Оценщиков, отражает рыночную ситуацию. На дату оценки в районе расположения объекта оценки было найдено достаточное количество предложения по продаже/аренде аналогичных объектов. Рынок аренды гаражей на дату оценки в г. Нововоронеж сильно ограничен. Оценщикам не удалось найти достаточное количество предложений по аренде аналогичных оцениваемому объектов. Поэтому оценка справедливой стоимости гаражей проведена только сравнительным подходом.

В рамках доходного подхода использовались метод прямой капитализации и метод дисконтированного денежного потока.

В рамках настоящего Отчета для оцениваемых объектов недвижимости, сданных в аренду по краткосрочным договорам, а также в случае соответствия текущей ставки аренды по долгосрочному договору рыночной использовался метод капитализации чистого операционного дохода. Для объектов, не эксплуатируемых на дату оценки и не сданных в аренду, также применялся метод капитализации.

Для целей расчетов, учитывая специфику указанного метода, Оценщики полагают, что доходы от сдачи в аренду и расходы, связанные с содержанием оцениваемого недвижимого имущества, останутся на текущем уровне.

Выбор данного метода обусловлен тем, что объект способен генерировать стабильные денежные потоки от аренды помещений. При этом в открытых источниках имеется рыночная информация по величине операционных расходов, ставкам капитализации и другим параметрам, используемым для расчетов справедливой стоимости объектов методом капитализации.

Для оцениваемых объектов, которые на дату оценки сданы в аренду на основании долгосрочных договоров, Оценщик применил метод дисконтирования денежных потоков.

Оценка затратным подходом не будет проведена, это обусловлено тем, что при оценке недвижимости затратным подходом существуют определенные проблемы с качеством и достоверностью исходной информации. Доходность инвестора, вкладывающего средства в строительство коммерческих объектов, сильно зависит от особенностей местоположения. В открытых источниках существуют усредненные данные о величине прибыли предпринимателя, и чтобы корректно рассчитать прибыль инвестора, необходимы рыночные данные о стоимости строительства и стоимости продажи зданий аналогичного класса, имеющие закрытый характер.

Объект оценки не относится к объектам специального назначения и использования. Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки, характеризуется высокой активностью. Данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке достаточно. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода.

Таким образом, принимая во внимание цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, сравнительный и доходный подходы являются возможными для оценки справедливой стоимости оцениваемого объекта. В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, в рамках доходного подхода – метод капитализации или метод дисконтирования.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

8.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Согласно п. 9 ФСО V основными этапами сравнительного подхода являются следующие:

- 1) Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки.
- 2) Выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них.
- 3) Расчет рыночной стоимости путем проведения:
 - сравнительного анализа количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
 - внесения в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
 - согласования скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

При реализации сравнительного подхода в настоящем Отчете Оценщик придерживается вышеописанной последовательности.

8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Поскольку объекты недвижимости различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения объектов-аналогов и объекта оценки требуется привести имеющиеся данные об объектах к единому знаменателю, которым может быть либо физическая единица (цена (или арендная ставка) за единицу площади: например за 1 кв. м, за 1 сотку земли, за 1 куб. м), либо экономическая единица (например, валовой рентный мультипликатор).

Для сегмента рынка, к которому относится Объект оценки наиболее характерной единицей сравнения является цена за единицу площади, выраженная в руб./кв.м.

Выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них

На этапе сбора информации Оценщикам не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов коммерческой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки с ценами аналогов Оценщики использовали данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщиков, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене объекта недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщики справедливо сделали вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиками в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщики гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагали, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Как правило, на рынке коммерческой недвижимости объекты выставляются на продажу по конечным ценам. Наличие НДС ценах продажи дополнительно уточнялось в ходе интервьюирования

брокеров или собственников по телефону. В случаях, когда собственник не является плательщиком НДС (компании на УСН, физические лица и проч.), также уточнялось, что указанная цена отражает конечную цену сделки (то есть дополнительно на сумму НДС не увеличивается). Таким образом, когда участником сделки является компания-плательщик НДС, она сможет продать объект по той же цене, которая сложилась на рынке, однако, эта цена будет включать НДС. Соответственно, цены продаж на объекты недвижимости, предлагающиеся собственниками, находящимися на УСН, или физическими лицами, воспринимаются как конечные условия, которые сопоставимы с ценами включающие в себя НДС.

В качестве объектов-аналогов для объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки рассматривались наиболее сопоставимые по основным ценообразующим показателям объекты, по которым удалось уточнить необходимую для проведения расчетов информацию. Выбор объектов-аналогов был ограничен активностью рынка предложений и аренды коммерческой недвижимости рассматриваемых городов.

В ходе анализа к ценам аналогов были применены корректировки на различия, существующие между аналогами и оцениваемыми объектами. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- условия финансирования;
- условия продажи (чистота сделки);
- права собственности на недвижимость;
- динамика сделок на рынке (дата продажи);
- разница между ценой продажи и ценой предложения (поправка на уторговывание)
- функциональное назначение;
- местоположение;
- физические характеристики;
- отклонения от целевого использования.

Первые пять корректировок определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. После каждой из этих корректировок цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Последующие (после пятого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Существует несколько методов выполнения корректировок, например:

Метод, связанный с анализом парных продаж. Цены продажи сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения кроме одного, по которому и проводится анализ.

Метод прямого анализа характеристик. Суть его заключается в анализе характеристик оцениваемого объекта и аналога.

Экспертный метод расчета и внесения поправок. Этот метод основывается на представлениях оценщика о преимуществах или недостатках оцениваемого объекта недвижимости по сравнению с аналогом. Эти поправки рассчитываются как процентные.

Для оцениваемых единых комплексов объектов недвижимости, в состав которых входили гаражи, оценщики при выборе аналогов исходили из допущения о том, что офисные здания и гаражи могут быть реализованы отдельными лотами с учетом доли земельного участка, на которых они расположены.

Описание объектов-аналогов, использованных для расчета справедливой стоимости недвижимого имущества в составе Объектов оценки, и расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода приведены ниже в таблицах.

При расчете справедливой стоимости оценщики подобрали аналоги, по следующим критериям:

- Объекты-аналоги расположены максимально приближено по местоположению к оцениваемым объектам (в том же районе).

- Объекты-аналоги расположены на первой линии главных улиц или второстепенных дорог/второй линии крупных дорог.
- В качестве аналогов были отобраны преимущественно объекты сопоставимой площади. При отличии по данному фактору вносились корректировки на масштаб.
- В качестве аналогов отбирались отдельностоящие здания или помещения сопоставимой этажности, офисного или свободного назначения, сопоставимые по техническому состоянию и уровню отделки.
- Объекты имеют все центральные коммуникации.
- Аналоги выставлены на продажу в основном без мебели и техники.

Таблица 8.1. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	здание	здание	помещение	помещение
Назначение объекта	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	06.03.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж, Вокзальная ул., 8Б	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Победы	Воронежская обл., Нововоронеж, Парковый пр., 10
Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	31 - 40 тыс. чел.
Месторасположение (район)	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	нет	да	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	требует косметического ремонта	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее
Этажность/этаж	2 / подвал	3	1	1
Площадь помещения, кв. м	1 442,80	1514	149	112
Площадь первого этажа, кв. м	671,7	504,7	149	112
Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,4	1009,3	0	0
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	0	208
Площадь подвальных помещений, кв. м	134,7	0	0	
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	60 000 000	7 000 000	5 900 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	39 630	46 980	52 679

Ссылка на предложение

- <https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/286623617/>

<https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/297277974/>

https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_112_m_3496041920

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 8.2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	здание	здание	помещение	помещение
Назначение объекта	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	39 630	46 980	52 679
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-15,60%	-15,60%	-15,60%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	33 448	39 651	44 461
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	33 448	39 651	44 461
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	33 448	39 651	44 461
Дата предложения	06.03.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	33 448	39 651	44 461
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	33 448	39 651	44 461
Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж, Вокзальная ул., 8Б	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Победы	Воронежская обл., Нововоронеж, Парковый пр., 10
Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	33 448	39 651	44 461
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	33 448	39 651	44 461
Площадь, кв.м	1 442,80	1 514,00	149,00	112,00
Корректировка на общую площадь, %	-	0,00%	-20,00%	-33,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	33 448	31 721	29 789
Площадь первого этажа, кв. м	671,70	504,70	149,00	112,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,40	1 009,30	0,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	134,70	0,00	0,00	0,00
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	-1,94%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	32 799	31 721	29 789
Тип объекта	здание	здание	помещение	помещение
Корректировка на тип объекта, %	-	0,00%	9,89%	9,89%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м	-	32 799	34 858	32 735
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	32 799	34 858	32 735
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	32 799	34 858	32 735
Тип отделки	требует косметического ремонта	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее
Корректировка на тип отделки, %	-	-9,09%	-9,09%	-9,09%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	29 818	31 689	29 759
Наличие отдельного входа	нет	нет	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	29 818	27 569	25 890
Наличие витринных окон	нет	нет	да	нет
Корректировка на наличие витринных окон, %	-	-9,00%	-9,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	27 134	25 088	25 890
Весовой коэффициент	-	40,43%	30,15%	29,42%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	10 970	7 564	7 617
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	26 151			
Общая площадь здания, кв. м	1 442,80			
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	37 730 663			
Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16,80%			
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	31 391 912			
Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	6 338 751			

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 8.3. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки (гараж), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Назначение объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	06.03.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Гаражная	Воронежская область, Нововоронеж	Воронежская область, Нововоронеж
Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Площадь помещения, кв.м	84,6	30	30,00	30	30,00
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	255 000	250 000	190 000	180 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	8 500	8 333	6 333	6 000

Ссылка на предложение

<https://onreal.ru/novovoronezh/ky-pit-garazh/67372001>

<https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/263119811/>

<https://onreal.ru/novovoronezh/ky-pit-garazh/63812826>

<https://onreal.ru/novovoronezh/ky-pit-garazh/72745218>

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 8.4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки (гараж), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Назначение объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м	-	8 333	7 143	8 333	6 333
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м	-	7 650	7 500	5 700	5 400
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м	-	7 650	7 500	5 700	5 400
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м	-	7 650	7 500	5 700	5 400
Дата предложения	06.03.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м	-	7 650	7 500	5 700	5 400
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м	-	7 650	7 500	5 700	5 400

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж, Сосновая ул., 2А	Воронежская область, Нововоронеж, промышленная зона Восточная	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Гаражная	Воронежская область, Нововоронеж, промышленная зона Восточная
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	7 650	7 500	5 700	5 400
Площадь, кв.м	84,60	30,00	30,00	30,00	30,00
Корректировка на общую площадь, %	-	-22,83%	-22,83%	-22,83%	-22,83%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	5 904	5 788	4 399	4 167
Тип объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Корректировка на тип объекта, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	5 904	5 788	4 399	4 167
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	5 904	5 788	4 399	4 167
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	5 904	5 788	4 399	4 167
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Корректировка на тип отделки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	5 904	5 788	4 399	4 167
Весовой коэффициент	-	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	1 476	1 447	1 100	1 042
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	5 065				
Общая площадь здания, кв. м	84,60				
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	428 499				
Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16,80%				
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	356 511				
Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	71 988				

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 8.5. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Здание
Назначение объекта	Нежилое помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	08.09.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, р-н Центральный, проспект Мира, д. № 72-72а	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Пугачева, 7	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Комсомольская ул., 49А	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Карла Маркса, 19	Калининградская обл., Калининград, Ростовская ул., 9 р-н Центральный	Калининград, Калезинская ул., 10А р-н Ленинградский
Численность населения, тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	внутри квартала	1-ая линия (второстепенная улица)
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да	да
Наличие витринных окон	да	нет	нет	нет	нет	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположение	1	цоколь	1	1+цоколь	1	4
Площадь помещения, кв.м	206,5	71	300	543	85	591
Площадь первого этажа, кв. м	206,5		300	271,5	42,5	147,75
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0	0	0	0		295,5
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	71	0	271,5	42,5	147,75
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	4 432 000	20 300 000	25 000 000	6 000 000	45 500 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	с НДС	с НДС	с НДС
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	62 423	67 667	46 041	70 588	76 988
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/294789083/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/288095408/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/284011781/	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_85_m_3556_440857	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativnoe_ofisnoe_zdaniye_3696995742

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 8.6. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Здание
Назначение объекта	Нежилое помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	62 423	67 667	55 249	70 588	76 988
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	56 680	61 442	50 166	64 094	69 905
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	56 680	61 442	50 166	64 094	69 905
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	56 680	61 442	50 166	64 094	69 905
Дата предложения	06.03.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	56 680	61 442	50 166	64 094	69 905
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	56 680	61 442	50 166	64 094	69 905
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, р-н Центральный, проспект Мира, д. № 72-72а	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Пугачева, 7	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Комсомольская ул., 49А	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Карла Маркса, 19	Калининградская обл., Калининград, Ростовская ул., 9 р-н Центральный	Калининград, Калязинская ул., 10А р-н Ленинградский
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	56 680	61 442	50 166	64 094	69 905
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	внутри квартала	1-ая линия (второстепенная улица)
Корректировка на линию домов, %	-	4,95%	4,95%	4,95%	9,89%	4,95%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	59 486	64 483	52 649	70 433	73 365

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь помещения, кв.м	206,50	71,00	300,00	543,00	85,00	591,00
Корректировка на общую площадь, %	-	-8,00%	0,00%	9,00%	-8,00%	9,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	54 727	64 483	57 387	64 798	79 968
Площадь первого этажа, кв. м	206,50		300,00	271,50	42,50	147,75
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0	0	0	0		295,50
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	71,00	0	271,5	42,5	147,75
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	12,36%	0,00%	5,82%	5,82%	7,82%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	61 491	64 483	60 727	68 569	86 221
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Здание
Корректировка на тип объекта, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-9,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	61 491	64 483	60 727	68 569	78 461
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	61 491	64 483	60 727	68 569	78 461
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	61 491	64 483	60 727	68 569	78 461
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Корректировка на тип отделки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	61 491	64 483	60 727	68 569	78 461
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	61 491	64 483	60 727	68 569	78 461
Наличие витринных окон	да	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие витринных окон, %	-	9,89%	9,89%	9,89%	9,89%	9,89%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	67 572	70 860	66 733	75 350	86 221
Весовой коэффициент	-	19,26%	22,67%	20,08%	19,49%	18,51%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 014	16 064	13 400	14 686	15 960
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м			73 124			
Общая площадь помещения, кв. м			206,50			
Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.			15 100 106			

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 8.7. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	06.03.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., . Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Автомобильная ул., 24	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Дрожжевая ул., 16	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Олега Кошевого	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Олега Кошевого, 34
Численность населения, тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.
Месторасположение (район)	Московский	Московский	Московский	Московский	Московский
Линия домов	1-ая линия	внутри квартала	внутри квартала	1-ая линия	внутри квартала
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
Наличие витринных окон	да	нет	да	нет	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположение	1	цоколь	цоколь	цоколь	подвал
Площадь помещения, кв. м	39,6	41,5	74,3	72	100
Площадь первого этажа, кв. м	39,6	0	0	0	0
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0	0	0	0	0
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	41,5	74,3	72	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	0	0	0	0	100
Валюта предложения		руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	4 700 000	7 200 000	8 500 000	8 950 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	НДС включен	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	113 253	96 904	118 056	89 500
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/275218422/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/298489789/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/294425747/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/290531640/

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 8.8. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	113 253	96 904	118 056	89 500
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	102 834	87 989	107 195	81 266
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	-	0%	0%	0%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	102 834	87 989	107 195	81 266
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	102 834	87 989	107 195	81 266
Дата предложения	06.03.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	102 834	87 989	107 195	81 266
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0%	0%	0%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	102 834	87 989	107 195	81 266
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Автомобильная ул., 24	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Дрожжевая ул., 16	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Олега Кошевого	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Олега Кошевого, 34
Месторасположение (округ, район, станция метро)	Московский	Московский	Московский	Московский	Московский
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	102 834	87 989	107 195	81 266
Линия домов	1-ая линия	внутри квартала	внутри квартала	1-ая линия	внутри квартала
Корректировка на линию домов, %	-	7,53%	7,53%	0,00%	7,53%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	110 577	94 615	107 195	87 385
Площадь помещения, кв.м	39,60	41,50	74,30	72,00	100,00
Корректировка на общую площадь, %	-	0%	12%	12%	12%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	110 577	105 969	120 058	97 871

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь первого этажа, кв. м	39,60	0	51,70	31,60	0
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0	0	0	0	0
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	41,50	74,30	72,00	
Площадь подвальных помещений, кв. м	0	0	0	0	100,00
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	12,36%	12,36%	12,36%	33,33%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м.	-	124 244	119 067	134 897	130 491
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
С Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	124 244	119 067	134 897	130 491
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	124 244	119 067	134 897	130 491
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	124 244	119 067	134 897	130 491
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Корректировка на тип отделки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	124 244	119 067	134 897	130 491
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	124 244	119 067	134 897	130 491
Наличие витринных окон	да	нет	да	нет	нет
Корректировка на наличие витринных окон, %	-	9,89%	0,00%	9,89%	9,89%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	136 532	119 067	148 238	143 397
Весовой коэффициент	-	26,68%	26,25%	25,79%	21,27%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	36 427	31 255	38 231	30 501
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м			136 414		
Общая площадь, кв. м			39,60		
Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.			5 401 994		

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 8.9. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	здание	помещение	здание	здание
Назначение объекта	административное / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	административное / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	06.03.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Город (населенный пункт)	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск
Месторасположение (адрес)	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а	Калининградская область, Балтийск, Балтийский г.о., Садовая ул., 12	Калининградская область, Балтийск, просп. Ленина, 28	Калининградская область, Балтийск, проспект Ленина, 33Б
Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.
Месторасположение (район)	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	да	нет	нет
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этажность	3 / подвал	2	2 / подвал	1
Площадь помещения, кв.м	348,1	403	460	60
Площадь первого этажа, кв. м	87	201,5	230	60,0
Площадь второго этажа и выше, кв. м	174,1	0	0	0
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	201,5	0	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	87	0	230	0
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	28 210 000	25 750 000	3 500 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	УСН	НДС включен
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	70 000	55 978	58 333
Ссылка на предложение	-	https://100realt.ru/baltiysk/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-baltiyskiy-g-o-sadovaya-ul-12-8096474	https://kvartelia.ru/baltiysk/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-460-m-baltiyskiy-g-o-pr-t-lenina-28-7811078	https://kvartelia.ru/baltiysk/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-60-m-prospekt-lenina-33b-2972060

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 8.10. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	здание	помещение	здание	здание
Назначение объекта	административное / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	административное / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	70 000	55 978	58 333
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-11,65%	-11,65%	-11,65%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	61 845	49 457	51 537
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	61 845	49 457	51 537
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	61 845	49 457	51 537
Дата предложения	08.09.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	61 845	49 457	51 537
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	61 845	49 457	51 537
Город (населенный пункт)	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск
Месторасположение (адрес)	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а	Калининградская область, Балтийск, Балтийский г.о., Садовая ул., 12	Калининградская область, Балтийск, просп. Ленина, 28	Калининградская область, Балтийск, просп. Ленина, 33Б
Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	61 845	49 457	51 537
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	61 845	49 457	51 537
Площадь здания, кв.м	348,10	403,00	460,00	60,00
Корректировка на общую площадь, %	-	0,00%	0,00%	-15,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	61 845	49 457	43 806
Площадь первого этажа, кв. м	87,00	201,50	230,00	60,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	174,10	0,00	0,00	0,00

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	201,50	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	87,00	0,00	230,00	0,00
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	0,00%	5,37%	-2,01%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	61 845	52 113	42 925
Тип объекта	здание	помещение	здание	здание
Корректировка на тип объекта, %	-	11,11%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	68 716	52 113	42 925
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	68 716	52 113	42 925
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние здания, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	68 716	52 113	42 925
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Корректировка на тип отделки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	68 716	52 113	42 925
Наличие отдельного входа	нет	да	нет	нет
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	-13,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	59 783	52 113	42 925
Весовой коэффициент	-	30,88%	36,37%	32,75%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	18 461	18 953	14 058
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м			51 472	
Общая площадь здания, кв. м			348,10	
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.			17 917 403	
Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН			16,80%	
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.			14 907 279	
Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)			3 010 124	

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 8.11. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	здание	здание	здание	здание	здание	помещение
Назначение объекта	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	06.03.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Эпроновская ул., 6	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, пер. 1-й Менделеева, 32	Калининградская область, Калининград, ул. 9 Апреля, 100 р-н Ленинградский	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Горького, 69	Калининградская область, Калининград, ул. Куйбышева, 40 р-н Ленинградский
Численность населения, тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет	да
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип отделки	отделка "премиум"	отделка "премиум"	под чистовую	отделка "премиум"	отделка "премиум"	отделка "премиум"
Этажность	5 / цоколь	3	3	1	4	2
Площадь помещения, кв. м	2 299,40	553,00	463,4	512	600	453
Площадь первого этажа, кв. м	403,3	184,3	154,5	512	150,0	453,0
Площадь второго этажа и выше, кв. м	1 508,70	368,70	308,9		450,0	0,0
Площадь цокольных помещений, кв. м	387,4	0	0	0	0	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	0	235,7	246	0	0	0
Валюта предложения		руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	90 000 000	35 000 000	40 000 000	69 000 000	50 000 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	УСН	НДС включен	УСН	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	162 749	75 529	78 125	115 000	110 375
Ссылка на предложение	-	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/267210806/	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_378.5_m_2437299856	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_512_m_329_1911891	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/298520092/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/287449348/

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 8.12. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	здание	здание	здание	здание	здание	помещение
Назначение объекта	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение	Административное / свободное назначение
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	162 749	75 529	78 125	115 000	110 375
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-9,05%	-9,05%	-9,05%	-9,05%	-9,05%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	148 020	68 694	71 055	104 593	100 386
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	148 020	68 694	71 055	104 593	100 386
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	148 020	68 694	71 055	104 593	100 386
Дата предложения	06.03.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	148 020	68 694	71 055	104 593	100 386
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	148 020	68 694	71 055	104 593	100 386
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Эпронская ул., 6	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, пер. 1-й Менделеева, 32	Калининградская область, Калининград, ул. 9 Апреля, 100 р-н Ленинградский	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Горького, 69	Калининградская область, Калининград, ул. Куйбышева, 40 р-н Ленинградский
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	148 020	68 694	71 055	104 593	100 386
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	148 020	68 694	71 055	104 593	100 386
Площадь здания, кв.м	2 299,40	553,00	463,40	512,00	600,00	453,00
Корректировка на общую площадь, %	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	134 698	62 512	64 660	95 180	91 351
Площадь первого этажа, кв. м	403,30	184,30	154,50	512,00	150,00	453,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	1 508,70	368,70	308,90	0,00	450,00	
Площадь цокольных помещений, кв. м	387,40	0,00	0,00	0,00	0	0
Площадь подвальных помещений, кв. м		0,00	0,00	0,00	0	0
Корректировка на соотношение площадей, %	-	-0,86%	-0,86%	1,13%	-1,10%	1,13%

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	133 540	61 974	65 391	94 133	92 383
Тип объекта	здание	здание	здание	здание	здание	помещение
Корректировка на тип объекта, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	9,89%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	133 540	61 974	65 391	94 133	101 520
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	133 540	61 974	65 391	94 133	101 520
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние здания, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	133 540	61 974	65 391	94 133	101 520
Тип отделки	отделка "премиум"	отделка "премиум"	под чистовую	отделка "премиум"	отделка "премиум"	отделка "премиум"
Корректировка на тип отделки, %	-	0,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	133 540	74 369	65 391	94 133	101 520
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-13,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	133 540	74 369	65 391	94 133	88 322
Весовой коэффициент	-	-	31,69%	-	37,38%	30,94%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	Не участвует в взвешивании	23 568	Не участвует в взвешивании	35 187	27 327
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	86 082					
Общая площадь здания, кв. м	2 299,40					
Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	197 936 951					
Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16,80%					
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	164 683 543					
Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	33 253 408					

Источник: составлено Оценщиком

Примечание к таблице: аналоги 1 и 3 не участвуют в взвешивании, так как имеют минимальное и максимальное значения из предложенной выборки.

Обоснование корректировок к Таблицам 8.1 – 8.12

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемых объектов в цены аналогов вводятся корректировки по таким элементам сравнения, как:

1. Состав передаваемых прав на здание/помещение и земельный участок под зданием;
2. Условия продажи;
3. Снижение цены в процессе торгов;
4. Местоположение в черте населенного пункта (район крупного города, центр или окраина прочих населенных пунктов);
5. Функциональное назначение;
6. Линия расположения домов;
7. Площадь здания/помещения;
8. Распределение площади по этажам;
9. Тип объекта (ОСЗ / встроенно-пристроенное помещение);
10. Техническая обеспеченность инженерными коммуникациями;
11. Наличие отдельного входа;
12. Наличие витринных окон;
13. Физическое состояние здания;
14. Тип и состояние отделки;

Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках настоящего Отчета оцениваются права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества. В случае, если объем прав на земельный участок под оцениваемыми зданиями отличался от объема прав объектов-аналогов, Оценщики в качестве аналогов подобрали объекты недвижимости с аналогичными правами (право собственности) Корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не предлагаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, данная корректировка не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

В текущих экономических условиях метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемым, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается.

Размер корректировки на снижение стоимости предложения определен в зависимости от города расположения и функционального назначения оцениваемого объекта недвижимости.

Корректировка на торг рассчитана как среднее значение по двум рыночным источникам информации для активного и неактивного рынков.

Для определения корректировки использовались следующие источники:

- «Сборник рыночных корректировок» под редакцией Е.Е. Яскевича, СРД-33, октябрь 2023, табл. 1.3.2,
- Справочник оценщика недвижимости -2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.
- Справочник оценщика недвижимости -2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Корректировка на торг для гаражей определена на основании Онлайн-справочника СтатРиэлт по состоянию на 01.01.2024 г. для производственно-складских объектов городов группы Б.

Расчет корректировок приведен ниже в таблице.

Таблица 8.13. Расчет скидки на торг при продаже

Источник	Значение по источнику (среднее значение диапазона)	Значение, используемое в расчете
Индивидуальный гараж		
Статриэлт, 01.01.2024, Группа Б	-10,00%	-10,00%
Офисная недвижимость. Активный рынок		
Справочник оценщика недвижимости -2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Города с численностью населения менее 500 тыс. чел.	-7,70%	-9,05%
СРД-33, октябрь 2023 г. под ред. Яскевича, Средние города	-10,40%	
Помещения свободного назначения. Активный рынок		
Справочник оценщика недвижимости -2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Города с численностью населения менее 500 тыс. чел.	-8,30%	-9,20%
СРД-33, октябрь 2023 г. под ред. Яскевича, Средние города	-10,10%	
Офисная недвижимость (класс В). Неактивный рынок		
Справочник оценщика недвижимости -2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Города с численностью населения менее 500 тыс. чел.	-12,90%	-11,65%
СРД-33, октябрь 2023 г. под ред. Яскевича, Средние города	-10,40	
Помещения свободного назначения. Неактивный рынок		
Справочник оценщика недвижимости -2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Города с численностью населения менее 500 тыс. чел.	-15,60	-15,60% (Для объекта оценки, расположенного в г. Нововоронеж используется верхнее значение диапазона, так как объект имеет большую площадь)
СРД-33, октябрь 2023 г. под ред. Яскевича, Средние города	-10,10%	

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 8.14. Значения корректировки на торг

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Источник: СРД-33, октябрь 2023 г. под ред. Яскевича

Таблица 8.15. Значения корректировки на торг при продаже

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов по ценам продаж

Таблица 281. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	10,6%	5,7% - 23,9%
2	Санкт-Петербург	7,0%	2,4% - 12,7%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,0%	8,9% - 19,1%
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	12,9%	7,8% - 18,1%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	12,9%	7,8% - 18,1%

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов по ценам продаж

Таблица 271. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	7,7%	4,1% - 11,3%
2	Санкт-Петербург	3,3%	0,0% - 6,9%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,8%	5,2% - 12,4%
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	6,6%	3,0% - 10,2%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	7,7%	4,1% - 11,3%

Таблица 305. Скидки на торг для цены продажи торговой недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	15,6%	8,9% - 22,2%
2	Санкт-Петербург	10,8%	4,1% - 17,4%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	16,8%	10,1% - 23,4%
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	13,9%	9,1% - 18,7%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	15,6%	8,9% - 22,2%

Таблица 299. Скидки на торг для цены продажи торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	9,3%	5,0% - 13,6%
2	Санкт-Петербург	6,2%	1,9% - 10,5%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,3%	6,1% - 14,6%
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	9,2%	5,3% - 13,2%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,3%	4,0% - 12,5%

Источники: Справочник оценщика недвижимости -2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Справочник оценщика недвижимости -2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие

коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 8.16. Корректировка на торг для гаражей

Коэффициенты скидок на торг при продаже и аренде - абсолютная величина скидки к цене предложения коммерческой недвижимости
Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автохобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	0,87	0,86	0,79
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,90	0,82	0,84	0,83	0,74
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,93	0,80	0,83	0,81	0,72
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,91	0,90	0,85

Источник: Онлайн справочник Статриэлт по состоянию на 01.01.2024 г. www.statrielt.ru

Корректировка на местоположение в черте населенного пункта (центр или окраина, район крупного города)

В качестве аналогов подбирались объекты, расположенные в одинаковых районах (микрорайонах) городов расположения оцениваемых объектов, либо в одинаковых ценовых зонах, поэтому корректировка на местоположение не применялась.

Корректировка на линию расположения домов

Объекты недвижимости, локально расположенные на первой («красной») линии домов, имеют преимущество в уровне трафика перед объектами недвижимости, расположенными внутри квартала. Таким образом, локальное расположение относительно «красной» линии домов является существенным ценообразующим фактором для коммерческих объектов недвижимости.

Поскольку оцениваемые объекты недвижимого имущества и объекты-аналоги имеют различия в локальном местоположении, требуется применение корректировки.

В рамках настоящего Отчета Оценщик применяет трехуровневый критерий локального расположения домов, определенный аналитическим изданием АБН, дополнительно предусматривающий расположение объекта на второстепенной улице.

Корректировка для объектов на первой линии второстепенных улиц принята как половина значения корректировки для объекта, расположенного на «красной» линии домов.

Корректировка для помещений свободного назначения рассчитана на основании данных для торговой недвижимости.

Корректировка на локальное расположение была определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера» и «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера».

Таблица 8.17. Корректировка на красную линию

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 67. Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,91	0,84	0,98
2	Московская область	0,91	0,84	0,98
3	Санкт-Петербург	0,91	0,85	0,97
4	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,84	0,98
5	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,92	0,85	0,99
6	города с населением до 500 тыс. чел.	0,91	0,85	0,97

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 68. Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,95	0,92	0,98
2	Московская область	0,98	0,95	1,00
3	Санкт-Петербург	0,93	0,90	0,96
4	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,90	0,96
5	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,93	0,90	0,96
6	города с населением до 500 тыс. чел.	0,93	0,89	0,96

Корректировка для помещений свободного назначения в г. Калининград, расположенных на первой линии второстепенных улиц по сравнению с первой, составила $3,76\% = (1/0,93-1)/2$, расположенных внутри квартала $7,53 = (1/0,93-1)$.

Корректировка для объектов офисного назначения в г. Калининград, расположенных на первой линии второстепенных улиц по сравнению с первой, составила $4,95\% = (1/0,91-1)/2$, расположенных внутри квартала $9,89 = (1/0,91-1)$.

Корректировка на площадь (масштаб)

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов необходимо внести корректировки.

Размер корректировки на масштаб для оцениваемых объектов офисного и свободного назначения определен на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера и «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера (для городов с численностью населения менее 500 тыс. чел.)»

Таблица 8.18. Корректировки на масштаб для торговой и офисной недвижимости

Справочник рынка недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Города с населением менее 500 тыс. человек

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости

Таблица 148. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с населением менее 500 тыс. человек

Объект оценки	Аналог					
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 50	1,00	1,12	1,22	1,33	1,42	1,48
от 50 до 125	0,89	1,00	1,09	1,18	1,27	1,32
от 125 до 300	0,82	0,92	1,00	1,09	1,17	1,22
от 300 до 750	0,75	0,85	0,92	1,00	1,07	1,12
от 750 до 1500	0,70	0,79	0,86	0,93	1,00	1,04
от 1500	0,67	0,76	0,82	0,89	0,96	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 2000 кв.м.

Таблица 141. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), города с населением менее 500 тыс. человек

Объект оценки	Аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,18	1,34	1,49	1,56
от 125 до 300	0,85	1,00	1,13	1,26	1,32
от 300 до 750	0,75	0,88	1,00	1,11	1,17
от 750 до 1500	0,67	0,80	0,90	1,00	1,05
от 1500	0,64	0,76	0,86	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 1800 кв.м.

Размер корректировки на масштаб для гаражей определен на основании данных онлайн справочника Статриэлт по состоянию на 01.01.2024 г. как для промышленных и складских объектов по формуле:

$$K=(S_0/S_{an})^n$$

Где,

K- корректировка на общую площадь

S₀ - общая площадь оцениваемого объекта,

S₀ – общая площадь аналогичного объекта

n- коэффициент торможения

Таблица 8.19. Корректировка на масштаб для гаражей

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2024 г.)

- 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:

$$C=b \cdot S^n$$

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	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,698
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,605

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

$$K_s = S_0/S_{an}$$

Корректировка на распределение площади по этажам

Разное распределение поэтажной площади в зданиях и помещениях может оказать существенное влияние на справедливую стоимость объекта.

Корректирующий коэффициент определяется с учетом доли помещений на разных уровнях в оцениваемом здании по сравнению с объектами аналогами по следующей формуле:

$$Kэ = \frac{Do1+Do2+k2}{Da1+Da2+k2} * 100\%, \text{ где:}$$

Kэ – корректирующий коэффициент на наличие помещений, расположенных на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе;

Do1 , Do2 , – доля помещений Объекта оценки, расположенных на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе, подвале;

Da1 , Da2 – доля помещений аналога, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе, подвале;

k2 – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений, расположенных на 2-м этаже, относительно помещений в цоколе, подвале.

Для расчета корректировки на соотношение площади по этажам для оцениваемых объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов площади первых этажей, цокольных и подвальных этажей, а также этажей выше первого были приведены к площади первого этажа с применением средних значений корректирующих коэффициентов на основании данных онлайн справочника Статриэлт по состоянию на 01.01.2024 г. Корректировки для объектов свободного назначения определялись на основании удельных значений по торговым объектам.

Таблица 8.20. Корректировка на этаж расположения (удельные значения)

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.01.2024 года

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов Статриэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,82	0,75
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,96	0,89
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,91
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,98	0,88
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	0,86
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,02	0,95
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,07	1,03
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,05	0,98
3.	Складских и производственных помещений:			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,94	0,88
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,93	0,90
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87

Детальный расчет корректировок на распределение по этажам приведен в таблицах ниже.

Таблица 8.21. Расчет корректировки к таблице 8.12

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь	2 299,40	553,00	463,40	512,00	600,00	453,00
Площадь первого этажа, кв. м	403,30	184,30	154,50	512,00	150,00	453,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	1 508,70	368,70	308,90	0,00	450,00	
Площадь цокольных помещений, кв. м	387,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	17,54%	33,33%	33,34%	100,00%	25,00%	100,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	65,61%	66,67%	66,66%	0,00%	75,00%	0,00%
Доля помещений в цокольном этаже	16,85%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в подвале	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1					
Второй и выше (удельный показатель)	1,03					
Цоколь (удельный показатель)	0,95					

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Подвал (удельный показатель)	0,86					
Относительный показатель	1,01126	1,02000	1,02000	1,00000	1,02250	1,00000
Корректировка, %		-0,86%	-0,86%	1,13%	-1,10%	1,13%

Источник: Расчет Оценщика

Таблица 8.22. Расчет корректировки к таблице 8.10

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	348,10	403,00	460,00	60,00
Площадь первого этажа, кв. м	87,00	201,50	230,00	60,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	174,10	0,00	0,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	201,50	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	87,00	0,00	230,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	24,99%	50,00%	50,00%	100,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	50,01%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	50,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в подвале	24,99%	0,00%	50,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1			
Второй и выше (удельный показатель)	1,03			
Цоколь (удельный показатель)	0,95			
Подвал (удельный показатель)	0,86			
Относительный показатель	0,97992	0,97500	0,93000	1,00000
Корректировка, %		0,00%	5,37%	-2,01%

Примечание: Корректировка для аналога №1 составила менее 1%, поэтому ей можно пренебречь, в расчете используется значение 0,00%.

Источник: Расчет Оценщика

Таблица 8.23. Расчет корректировки к таблице 8.2

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	1 442,80	1 514,00	149,00	112,00
Площадь первого этажа, кв. м	671,70	504,70	149,00	112,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,40	1 009,30	0,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	134,70	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	46,56%	33,34%	100,00%	100,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	44,11%	66,66%	0,00%	0,00%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в подвале	9,34%	0,00%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1			
Второй и выше (удельный показатель)	1,03			
Цоколь (удельный показатель)	0,95			
Подвал (удельный показатель)	0,86			
Относительный показатель	1,00026	1,02000	1,00000	1,00000
Корректировка, %		-1,94%	0,00%	0,00%

Примечание: Корректировка для аналогов №2 и №3 составила менее 1%, поэтому ей можно пренебречь, в расчете используется значение 0,00%.

Источник: Расчет Оценщика

Таблица 8.24. Расчет корректировки к таблице 8.6

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь	206,5	71	300	543	85	591
Площадь первого этажа, кв. м	206,5	0,00	300	271,5	42,5	147,75
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	295,50
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	71	0,00	271,5	42,5	147,75
Площадь подвальных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	100,00%	0,00%	100,00%	50,00%	50,00%	25,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	100,00%	0,00%	50,00%	50,00%	25,00%
Доля помещений в подвале	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, %	-	12,36%	0,00%	5,82%	5,82%	7,82%

Источник: Расчет Оценщика

Корректировка для помещений свободного назначения, расположенных в цоколе по сравнению с помещениями, расположенными на первом этаже, составила 12,36%.

Корректировка для помещений свободного назначения, расположенных в подвале по сравнению с помещениями, расположенными на первом этаже, составила 33,33%.

Корректировка на тип объекта (ОСЗ/ встроено-пристроенное помещение);

Корректировка применялась при необходимости, исходя из типа объекта объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов (офисное или торговое), и рассчитывалась на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера и «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера» Принт-скрины приведены ниже.

Таблица 8.25. Корректировка на тип объекта

Таблица 143. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,88	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

11.2.2. Объекты торговой недвижимости

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 247. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,90	0,95

Расчет корректировок для объектов офисного и торгового (свободного) назначения приведен в таблицах ниже.

Таблица 8.26. Корректировка на тип объекта

Объект оценки	Аналоги офисного назначения		Аналоги свободного назначения	
	Здание	Помещение	Здание	Помещение
Здание	0%	11,11%	0%	9,89%
Помещение	-10%	0%	-9,00%	0%

Источник: Расчет Оценщика

Корректировка на техническую обеспеченность инженерными коммуникациями

Техническая обеспеченность объекта недвижимости инженерными коммуникациями существенно влияет на справедливую стоимость объекта.

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги не имеют различия по данному параметру. Таким образом, корректировка не применяется.

Корректировка на наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа у объекта недвижимости является преимуществом и влияет на справедливую стоимость объекта.

Корректировка применялась для помещений и зданий по сравнению с аналогами-помещениями при необходимости, исходя из типа объекта объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов (офисное или торговое), и рассчитывалась на основании данных «Справочника

Оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера и «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера. Принт-скрины приведены ниже.

Таблица 8.27 Корректировка на наличие отдельного входа для офисных объектов

Таблица 167. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,87	0,86	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,96	0,89	0,91

Таблица 8.28 Корректировка на наличие отдельного входа для объектов свободного назначения

Таблица 198. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,91	0,88	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,95	0,92	0,98

Расчет корректировок для объектов офисного и офисно-торгового (свободного) назначения приведен в таблицах ниже.

Таблица 8.29 Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Объект оценки	Аналоги офисного назначения		Аналоги свободного назначения	
	Здание	Помещение	Здание	Помещение
Здание	0,00%	14,94%	0,00%	9,89%
Помещение	-13,00%	0,00%	-9,00%	0,00%

Источник: Расчет Оценщика

Корректировка на наличие витринных окон

Наличие витринных окон у объекта недвижимости, являющегося встроенно-пристроенным помещением, расположенном на первом этаже здания, является преимуществом и влияет на справедливую стоимость объекта.

Поскольку оцениваемые помещения и объекты-аналоги имеют различия по данному параметру, принято решение применить соответствующую корректировку.

Корректировка применялась и рассчитывалась на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 8.30 Корректировка на наличие витринных окон

Таблица 272. Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта без витринного остекления к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с витринным остеклением, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта без витринного остекления к удельной цене такого же объекта с витринным остеклением	0,91	0,89	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта без витринного остекления к удельной арендной ставке такого же объекта с витринным остеклением	0,90	0,88	0,93

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 8.31 Расчет корректировки на наличие витринных окон

Объект оценки	Аналоги	
	есть витринные окна	нет витринных окон
есть витринные окна	0,00%	9,89%
нет витринных окон	-9,00%	0,00%

Источник: Расчет Оценщика

Корректировка на тип отделки

Корректировка применялась при необходимости, исходя из типа отделки оцениваемых объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов.

Размер корректировки на тип отделки зданий / помещений офисного и свободного назначения определен на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 8.32. Корректировки на тип отделки

Таблица 238. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 8.33 Расчет корректировки на тип отделки

Объект оценки	Аналоги			
	отделка «премиум»	стандартная	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта / без отделки
отделка «премиум»	0,00%	9,00%	20,00%	29,00%
стандартная	-8,00%	0,00%	10,00%	19,00%
требуется косметического ремонта	-17,00%	-9,00%	0,00%	8,00%
требуется капитального ремонта / без отделки	-33,00%	-16,00%	-7,00%	0,00%

Источник: Расчет Оценщика

В рамках настоящего Отчета Оценщиком принято, что тип отделки «требуется капитальный ремонт» соответствует типу отделки «без отделки».

Корректировка на функциональное назначение

Принадлежность объекта к разным сегментам рынка коммерческой недвижимости может оказать существенное влияние на справедливую стоимость объекта.

Ввиду ограниченного предложения о продаже зданий офисного назначения в качестве объектов-аналогов также были использованы объекты свободного назначения. Предполагается, что здание, расположенное в г. Нововоронеж также может функционировать как здание свободного назначения, поэтому в качестве аналогов использовались офисные объекты, а также объекты, относящиеся к гостиничному и торговому сегментам. Выбор аналогов обусловлен сопоставимым масштабом объектов и конструктивными решениями. Поэтому корректировка на функциональное назначение не вносилась.

Веса объектов-аналогов

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщиков к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left(\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2 \right)}, \text{ где:}$$

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

P_i^a - первоначальная цена предложения i -го объекта-аналога, ден. ед.;

$\sum_{j=1}^k K_j^i$ - общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, ден. ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой величины справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{\text{ср}} = \sum_{i=1}^n (P_i^c * d_i), \text{ где:}$$

$C_{\text{ср}}$ - справедливая стоимость оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;

P_i^c - скорректированная стоимость i -го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний

разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Согласно условиям нормального распределения, допустимое значение коэффициента вариации равно 33%.

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получены значения коэффициента вариации <33%.

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных стоимостей объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Далее, для оцениваемых объектов недвижимости, представляющих собой единые комплексы объектов недвижимости (здания / помещения и земельные участки, на которых они расположены), стоимость рассчитывалась как произведение средневзвешенной стоимости 1 кв. м, определенной в рамках метода сравнения продаж, на общую площадь единого объекта недвижимости (ЕОН).

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Поскольку в состав ЕОН включена также стоимость права общей долевой собственности на земельный участок, оценщики определили справедливую стоимость права общей долевой собственности на земельный участок методом распределения исходя из доли стоимости земельного участка в стоимости ЕОН.

Доля для объектов офисного и свободного назначения определена на основании следующих источников:

- «Справочник Оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 60 как среднее значение для офисных объектов класса С и объектов свободного назначения,
- данные Ассоциации СтатРиэлт, подготовленные по состоянию на 01.01.2024 как среднее значение для торговых, офисных и других общественных объектов на плотно заселенных землях.

Принт-скрины приведены ниже.

Таблица 8.34 Доля стоимости улучшений в ЕОН

Таблица 60. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,81	0,78	0,83
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,79	0,77	0,82
3. Объекты свободного назначения	0,80	0,77	0,82

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)



Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,19	0,13
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,31	0,20
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,06	0,23	0,16

Примечания:

- В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на Износ коммерческой недвижимости). «Хорошие» и «новые» объекты принимались согласно оценочному (субъективному) описанию объявлений без детального анализа технического состояния (износа) улучшений. Поэтому поправку на состояние (износ) строения рекомендуем рассчитывать от базового среднего значения между «хорошим» и «новым». (Дополнение от 04.10.2022 года).
- В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения), и при наличии автодорог с твердым покрытием. (Обеспеченность - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям).

Значение доли рассчитано как среднее значение между 12% и 20,5% и составило 16,80%.

Для определения справедливой стоимости права общей долевой собственности земельных участков необходимо справедливую стоимость ЕОН умножить на долю стоимости участков в размерах, определенных выше. Расчет приведен выше в таблицах 8.1 – 8.12, где необходимо было выделить стоимость земельного участка отдельно.

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества в составе Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на «06» марта 2024 года составляет:

Таблица 8.35 Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС*
1	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, ГЗ. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	36:33:0002401:326	31 392 000
2	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	36:33:0002401:519	357 000
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	36:33:0002401:4	6 411 000
4	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	39:15:121543:287	15 100 000
5	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литеры А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	39:15:150851:226	5 402 000
6	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	39:14:010607:30	14 907 000
7	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия,	39:14:010607:8	3 010 000

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС*
	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8		
8	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	39:15:132320:7	164 684 000
9	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	39:15:132320:5	33 253 000
ИТОГО		-	274 516 000

Источник: Расчет Оценщика

* Примечание: в соответствии с действующим законодательством (часть II, статья 146, п.2.6 Налогового Кодекса РФ) операции с земельными участками (долями) не признаются Объектами налогообложения (по налогу на добавленную стоимость), т.е. налогом на добавленную стоимость не облагаются. Следует отметить, что данное положение распространяется только на продажу прав собственности на земельные участки, поскольку под реализацией, в соответствии со статьей 39 НК РФ понимается переход права собственности.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

9.1 МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Оценка недвижимости доходным подходом представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Стоимость объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения строительства, реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые годы), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством *метода прямой капитализации* или анализа *дисконтированных денежных потоков*.

Метод капитализации наиболее применим к объектам недвижимости, приносящим доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтированных денежных потоков наиболее применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Метод дисконтирования основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, метод капитализации – на ретроспективных данных о доходе за наиболее репрезентативный период с допущением, что доходы от недвижимости будут постоянными или будут расти постоянными темпами.

В рамках настоящего Отчета для оцениваемых объектов недвижимости, сданных в аренду по краткосрочным договорам, а также в случае соответствия текущей ставки аренды по долгосрочному договору рыночной использовался метод капитализации чистого операционного дохода. Для объектов, не эксплуатируемых на дату оценки и не сданных в аренду, также применялся метод капитализации.

Для целей расчетов, учитывая специфику указанного метода, Оценщики полагают, что доходы от сдачи в аренду и расходы, связанные с содержанием оцениваемого недвижимого имущества, останутся на текущем уровне.

Для оцениваемых объектов, которые на дату оценки сданы в аренду на основании долгосрочных договоров, Оценщики применили метод дисконтирования денежных потоков.

В таблице ниже приведен применяемый метод расчета справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости в рамках доходного подхода.

Таблица 9.1 Выбор метода в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Сведения об аренде на дату оценки	Применяемый метод
4	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, ГЗ. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	Договор аренды помещения 101 кв.м, с ежегодной пролонгацией на 11 месяцев с правом досрочного расторжения по инициативе одной из сторон. Договор краткосрочный с правом расторжения. Ставка по договору не соответствует рынку, ниже рынка.	Метод прямой капитализации
5	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2,	Договор аренды с ежегодной пролонгацией на 11 месяцев с правом досрочного	Доходный подход не применяется. Существенно ограничен рынок аренды

№ п/п	Наименование объекта оценки	Сведения об аренде на дату оценки	Применяемый метод
	адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	расторжения по инициативе одной из сторон. Договор краткосрочный с правом расторжения.	аналогичных объектов на дату оценки
6	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	-	-
7	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	ДС от 08.09.2023г. к Договору аренды от 28.10.2015 г. На основании обработанной информации Оценщик пришел к выводу, что ставка аренды по действующему договору не соответствуют рыночным значениям (выше рынка). Предполагается расторжение договора в одностороннем внесудебном порядке при уведомлении за 1 мес. Определение справедливой стоимости производилось с учетом условий действующего на дату оценки договора аренды. С 01.10.2024 г. Оценщик предполагает, что помещения будут сданы на рыночных условиях.	Метод дисконтирования денежных потоков
8	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литеры А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости, арендная ставка по договору аренды на дату оценки не соответствует рыночным значениям. Учитывая, что договор аренды является долгосрочным, определение справедливой стоимости производилось с учетом условий действующего на дату оценки договора аренды. Оценщики предполагают, что по истечению срока аренды, помещения будут сданы на рыночных условиях.	Метод дисконтирования денежных потоков
10	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	Договор аренды расторгнут, новых договоров не заключено. Соглашение о расторжении от 03.10.2023 договора аренды № МН-1-181114 от 08.11.2014. Соглашение о расторжении от 16.10.2023 договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции №МН-1-150820 от 15.08.2020	Метод прямой капитализации
16	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград,	На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости, арендная ставка по договору аренды соответствует рыночным значениям для данного класса объектов. Поэтому	Метод прямой капитализации

№ п/п	Наименование объекта оценки	Сведения об аренде на дату оценки	Применяемый метод
	Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	определение справедливой стоимости производилось на основании ставки аренды по действующему договору.	
17	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	-	

Источник: составлено Оценщиком на основании выписок из ЕГРН, сведений, предоставленных Заказчиком

9.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Расчет стоимости объекта недвижимости методом капитализации осуществляется путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта на коэффициент капитализации (Кк):

$$V = \text{ЧОД} / \text{Кк}.$$

Доходы от эксплуатации объектов недвижимости могут быть выражены рядом показателей.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times \text{Ca},$$

где:

Ca – годовая арендная ставка за 1 кв. м;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Действительный валовой доход (ДВД) - доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери}.$$

Потери учитывают возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов:

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

Далее приведен расчет показателей для определения действительного валового дохода от эксплуатации объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки.

Определение величины арендопригодной площади

Величина арендопригодной площади была определена индивидуально для каждого оцениваемого объекта, исходя из конструктивных особенностей объекта недвижимости и рыночной практики, сложившейся в городах расположения оцениваемых объектов.

Далее приводится анализ арендопригодной площади для каждого объекта недвижимого имущества в составе Объекта оценки, для определения стоимости которого был применен доходный подход.

Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8: учитывая планировку помещений оцениваемого здания, арендопригодная площадь принята равной полезной площади помещений, без учета площади подвальных помещений, которые потенциально невозможно будет сдать в аренду. Учитывая масштаб оцениваемого здания и уровень активности рынка аренды коммерческих помещений г. Нововоронеж, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача блоками, состоящими из нескольких помещений сопоставимой площадью. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 1 308,1 кв. м.

Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а: учитывая конструктивные особенности и планировку помещений, арендопригодная площадь принята равной общей площади оцениваемого помещения. Учитывая масштаб оцениваемого помещения и уровень активности рынка аренды коммерческих помещений г. Калининграда, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача единым блоком. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 206,5 кв. м.

Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50: учитывая конструктивные особенности и планировку помещений, арендопригодная площадь принята равной общей площади оцениваемого помещения. Учитывая масштаб оцениваемого помещения и уровень активности рынка аренды коммерческих помещений г. Калининграда, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача единым блоком. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 39,6 кв. м.

Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а: учитывая конструктивные особенности и планировку здания, арендопригодная площадь принята равной общей площади оцениваемого здания. Учитывая масштаб оцениваемого здания и уровень активности рынка аренды коммерческих помещений г. Балтийска, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача блоками, состоящими из нескольких помещений сопоставимой площадью. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 348,1 кв. м.

Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28: учитывая конструктивные особенности и планировку здания, арендопригодная площадь принята равной общей площади оцениваемого здания. Учитывая масштаб оцениваемого здания и уровень активности рынка аренды коммерческих помещений г. Калининграда, наличие предложений к аренде помещений, оборудованных под использование банком, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача блоками, состоящими из нескольких помещений сопоставимой площадью. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 2 299,4 кв. м.

Определение ставки аренды и потенциального валового дохода

При определении справедливой стоимости объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки Оценщиком были проанализированы действующие ставки аренды на здания и помещения согласно информации, предоставленной Заказчиком (см. Раздел 6 настоящего Отчета).

Анализ рынка, приведенный в Разделах 6.3 - 6.6, показал, что не все арендные ставки по действующим договорам аренды находятся в рыночном диапазоне ставок в рассматриваемых локациях.

Таким образом, Оценщик считает целесообразным в расчете потенциального валового дохода для зданий и помещений, для которых текущие арендные ставки соответствуют рыночным диапазонам, использовать арендные ставки по текущим договорам аренды (административное здание, расположенное по адресу: г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28).

Для зданий и помещений, для которых есть отклонения от рыночных показателей по заключенным краткосрочным договорам аренды или они вакантны по состоянию на Дату оценки, было принято использовать рыночные арендные ставки, определенные по выбранным объектам-аналогам.

Рыночная ставка аренды для оцениваемых зданий и помещений определялась в рамках сравнительного подхода методом прямого сравнения (предложений/сделок по аренде сопоставимой недвижимости).

При выборе аналогов для расчета арендных платежей учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с оцениваемыми объектами. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту коммерческой недвижимости, что и оцениваемые объекты недвижимого имущества – офисное и свободного назначения, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемых объектов, площадь объектов-аналогов

отражает типичный диапазон площадей блоков для сдачи в аренду офисной недвижимости и помещений свободного назначения.

Как правило, на рынке коммерческой недвижимости объекты выставляются в аренду по конечным ценам. Наличие НДС в ставках аренды дополнительно уточнялось в ходе интервьюирования брокеров или собственников по телефону. В случаях, когда собственник не является плательщиком НДС (компании на УСН, физические лица и проч.), также уточнялось, что указанная ставка аренды отражает конечную цену сделки (то есть дополнительно на сумму НДС не увеличивается). Таким образом, когда участником сделки является компания-плательщик НДС, она сможет сдать в аренду объект недвижимости по той же цене, которая сложилась на рынке, однако, эта цена будет включать НДС. Соответственно, ставки аренды на объекты недвижимости, предлагающиеся собственниками, находящимися на УСН, или физическими лицами, воспринимаются как конечные условия, которые соответствуют ставкам с учетом НДС.

Итоговый результат стоимости выражен в рублях, в качестве единицы сравнения выбрана ставка аренды 1 кв. м объекта-аналога, выраженная в рублях в год, без учета эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей. Стоимость предложения от НДС не очищается.

При расчете справедливой стоимости оценщики подобрали аналоги, по следующим критериям:

- Объекты-аналоги расположены максимально приближено по местоположению к оцениваемым объектам (в том же районе).
- Объекты-аналоги расположены на первой линии главных улиц или второстепенных дорог/второй линии крупных дорог.
- В качестве аналогов были отобраны преимущественно объекты сопоставимой площади. При отличии по данному фактору вносились корректировки на масштаб.
- В качестве аналогов отбирались отдельностоящие здания или помещения сопоставимой этажности, офисного или свободного назначения, сопоставимые по техническому состоянию и уровню отделки.
- Объекты имеют все центральные коммуникации.
- Аналоги выставлены на продажу без мебели и техники.

Подробное описание критериев выбора аналогов, описание аналогов, выполненные расчеты по определению рыночной ставки аренды для оцениваемых объектов приведены в расчетных таблицах ниже.

Таблица 9.2. Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	06.03.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж, Вокзальная ул., 8Б	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Мира, 21А	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 17/1	Воронежская область, Нововоронеж, Вокзальная ул., 8А	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 29Б
Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	нет	да	да	да	да
Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	требует косметического ремонта	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние
Этажность/Этаж	2 / подвал	2	1 и 3	1	1	1
Площадь помещения, кв. м	Предполагается сдача блоками	96	1739	271	45	5000
Площадь первого этажа, кв. м	671,7	-	869,5	271	45	5000
Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,4	96	869,5	-	-	-
Площадь подвальных помещений, кв. м	134,7	-	-	-	-	-
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	-	5 625	4 320	9 742	8 000	7 800
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС не включен	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	включены	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	включены	отдельно	включены
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	5 625	4 320	9 742	8 000	7 800

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/286710712/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/275394070/	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovoe_pomeschenie_271_m_881591384	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/291854690/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/239348251/

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.3. Расчет арендной ставки объекта недвижимости (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	5 625	4 320	9 742	8 000	7 800
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-10,58%	-10,58%	-10,58%	-10,58%	-10,58%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 030	3 863	8 711	7 154	6 975
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 030	3 863	8 711	7 154	6 975
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 030	3 863	8 711	7 154	6 975
Дата предложения	06.03.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 030	3 863	8 711	7 154	6 975
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 030	3 863	8 711	7 154	6 975
Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж, Вокзальная ул., 8Б	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Мира, 21А	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 17/1	Воронежская область, Нововоронеж, Вокзальная ул., 8А	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 29Б
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 030	3 863	8 711	7 154	6 975
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 030	3 863	8 711	7 154	6 975
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта, %	-	7,53%	7,53%	7,53%	7,53%	7,53%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 409	4 154	9 367	7 693	7 500
Площадь помещения, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площади	96	1739	271	45	блоки 320-5000
Корректировка на общую площадь, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 409	3 863	8 711	7 154	6 975
Площадь первого этажа, кв. м	671,7	0	869,5	271	45	5000
Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,4	96	869,5	0	0	0
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	0	0	0	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	134,7	120	0	0	0	0
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	-2,80%	-1,36%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 258	3 810	8 711	7 154	6 975
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 258	3 810	8 711	7 154	6 975
Наличие отдельного входа	нет	нет	да	да	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 258	3 467	7 927	6 510	6 347
Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 258	3 467	7 927	6 510	6 347
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 258	3 467	7 927	6 510	6 347
Тип отделки	требует косметического ремонта	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние
Корректировка на тип отделки, %	-	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	4 627	3 051	6 976	5 729	5 585

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	включены	отдельно
Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		0,00%	0,00%	0,00%	13,30%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	4 627	3 051	6 976	4 967	5 585
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	включены	отдельно	включены
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		0,00%	0,00%	12,60%	0,00%	12,60%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	4 627	3 051	6 097	4 967	4 881
Весовой коэффициент	-	37,18%	-	-	31,33%	31,49%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	1 720	Не участвует в взвешивании	Не участвует в взвешивании	1 556	1 537
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год			4 813			

Примечание к таблице: аналоги 2 и 3 не участвуют в взвешивании, так как имеют минимальное и максимальное значения из предложенной выборки.

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.4. Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	06.03.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Сержанта Колоскова, 2А	Калининградская область, Калининград, Коммунальная ул., 6 р-н Центральный	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Ростовская ул., 41	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Сержанта Колоскова, 12	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Сержанта Колоскова, 2А
Численность населения, тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия второстепенной улицы	1-ая линия второстепенной улицы	1-ая линия	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	нет	да	да	да
Наличие витринных окон	да	да	нет	нет	да	да

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	премиум	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположения	1	цоколь+1+2	2	1	1	1
Площадь помещения, кв.м	206,5	747,64	100	245,9	164	490
Площадь первого этажа, кв. м	206,5	83	-	245,9	164	490
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0	220	100	-	-	-
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	444,64	-	-	-	-
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	-	8 400	9 600	9 516	11 707	12 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН	НДС не включен	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	8 400	9 600	9 516	14 048	12 000
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/290812489/	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2882864056	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/269346118/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/259478282/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/293566469/

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.5. Расчет арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Ставка аренды, с учетом НДС, руб.	-	8 400	9 600	9 516	14 048	12 000
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-7,43%	-7,43%	-7,43%	-7,43%	-7,43%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 776	8 887	8 809	13 004	11 108
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 776	8 887	8 809	13 004	11 108
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 776	8 887	8 809	13 004	11 108

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Дата предложения	06.03.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 776	8 887	8 809	13 004	11 108
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 776	8 887	8 809	13 004	11 108
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Сержанта Колоскова, 2А	Калининградская область, Калининград, Коммунальная ул., 6 р-н Центральный	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Ростовская ул., 41	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Сержанта Колоскова, 12	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Сержанта Колоскова, 2А
Месторасположение (центр / окраина)	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 776	8 887	8 809	13 004	11 108
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия второстепенной улицы	1-ая линия второстепенной улицы	1-ая линия	1-ая линия
Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	4,35%	4,35%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 776	9 274	9 192	13 004	11 108
Площадь помещения, кв.м	206,5	747,64	100	245,9	164	490
Корректировка на общую площадь, %	-	15,00%	-13,00%	0,00%	0,00%	15,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 942	8 068	9 192	13 004	12 774
Площадь первого этажа, кв. м	206,50	83,00	0,00	245,90	164,00	490,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,00	220,00	100,00	0,00	0,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	444,64	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	16,62%	8,70%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 428	8 770	9 192	13 004	12 774
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 428	8 770	9 192	13 004	12 774
Наличие отдельного входа	да	да	нет	да	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,00%	5,26%	0,00%	0,00%	0,00%

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 428	9 231	9 192	13 004	12 774
Наличие витринных окон	да	да	нет	нет	да	да
Корректировка на наличие витринных окон, %		0,00%	11,11%	11,11%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		10 428	10 257	10 213	13 004	12 774
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 428	10 257	10 213	13 004	12 774
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Корректировка на тип отделки, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 428	10 257	10 213	13 004	12 774
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 428	10 257	10 213	13 004	12 774
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		10 428	10 257	10 213	13 004	12 774
Весовой коэффициент	-	18,10%	16,73%	20,63%	23,82%	20,72%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		1 887	1 716	2 107	3 098	2 647
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год				11 455		

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.6. Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	06.03.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 123	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Фрунзе, 51	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Черняховского, 2	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона, 116
Численность населения, тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	Московский	Московский	Московский	Московский	Московский
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
Наличие витринных окон	да	да	да	нет	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположения	1	1	1	подвал	1
Площадь помещения, кв.м	39,6	117,4	45	30,9	97,7
Площадь первого этажа, кв. м	39,6	117,4	45	-	97,7
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	30,9	-
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	-	26 400	26 667	23 301	20 400
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	НДС включен	УСН	НДС не включен
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	26 400	26 667	23 301	24 480
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/298214997/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/296777078/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/297028927/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/291376178/

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.7. Расчет арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Ставка аренды, с учетом НДС, руб.	-	26 400	26 667	23 301	24 480
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-7,43%	-7,43%	-7,43%	-7,43%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	24 438	24 686	21 570	22 661

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	24 438	24 686	21 570	22 661
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	24 438	24 686	21 570	22 661
Дата предложения	06.03.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	24 438	24 686	21 570	22 661
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	24 438	24 686	21 570	22 661
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 123	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Фрунзе, 51	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Черняховского, 2	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона, 116
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	24 438	24 686	21 570	22 661
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	
Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	24 438	24 686	21 570	22 661
Площадь помещения, кв.м	39,6	117,4	45,0	30,9	97,7
Корректировка на общую площадь, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	24 438	24 686	21 570	22 661
Площадь первого этажа, кв. м	39,60	117,40	45,00	0,00	97,70
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	30,9	-
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	0,0%	0,0%	14,94%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	24 438	24 686	24 793	22 661
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	24 438	24 686	24 793	22 661

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	24 438	24 686	24 793	22 661
Наличие витринных окон	да	да	да	нет	да
Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0,00%	0,00%	11,11%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	24 438	24 686	27 548	22 661
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	24 438	24 686	27 548	22 661
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Корректировка на тип отделки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	24 438	24 686	27 548	22 661
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	24 438	24 686	27 548	22 661
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	24 438	24 686	27 548	22 661
Весовой коэффициент	-	26,36%	26,36%	20,91%	26,36%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 442	6 507	5 760	5 973
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	24 682				

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.8. Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Административное / Свободное назначение	Административное / Свободное назначение	Административное / Свободное назначение	Административное / Свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	08.09.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск
Месторасположение (адрес)	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а	Калининградская область, Балтийск, ул. Чехова, 40	Калининградская обл., Балтийский г.о., Балтийск, ул. Гоголя, 2А	Калининградская обл., Балтийский г.о., Балтийск, ул. А. Романова, 1	Калининградская область, Балтийский г.о., Балтийск, пр-т Ленина, 62Б
Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	да	нет	да	нет
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип отделки	стандартная	без отделки	без отделки	стандартная	стандартная
Этаж расположения	3 / подвал	1	1	1	2
Площадь помещения, кв.м	348,1	60,0	200	88,83	320,0
Площадь первого этажа, кв. м	87	60,0	200	88,83	0
Площадь второго этажа и выше, кв. м	174,1	0	68,7	0	320,0
Площадь подвальных помещений, кв. м	87	0	0	0	0
Валюта предложения		руб.	руб.	руб.	0
Ставка аренды с НДС, руб.		6 000	7 200	9 456	8 400
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)		без НДС	НДС включен	НДС включен	НДС включен
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)		отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)		отдельно	включены	включены	включены
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	7 200	7 200	9 456	8 400
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/278057092/	https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_200_m_2222955480	https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_88_83_m_3466854604	https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_724706688

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.9. Расчет арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта, %	-	9,89%	9,89%	9,89%	9,89%
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 912	7 912	10 391	9 231
Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Административное / Свободное назначение	Административное / Свободное назначение	Административное / Свободное назначение	Административное / Свободное назначение
Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 912	7 912	10 391	9 231
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-9,25%	-9,25%	-9,25%	-9,25%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 180	7 180	9 430	8 377
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 180	7 180	9 430	8 377
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 180	7 180	9 430	8 377
Дата предложения	06.03.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 180	7 180	9 430	8 377
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 180	7 180	9 430	8 377
Город (населенный пункт)	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск
Месторасположение (адрес)	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а	Калининградская область, Балтийск, ул. Чехова, 40	Калининградская обл., Балтийский г.о., Балтийск, ул. Гоголя, 2А	Калининградская обл., Балтийский г.о., Балтийск, ул. А. Романова, 1	Калининградская область, Балтийский г.о., Балтийск, пр-т Ленина, 62Б
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 180	7 180	9 430	8 377
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	8,82%	8,82%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 180	7 813	10 262	8 377

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь помещения, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площади	60	200	88,83	320
Корректировка на общую площадь, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 180	7 813	10 262	8 377
Площадь первого этажа, кв. м	87,00	60,00	200,00	88,83	
Площадь второго этажа и выше, кв. м	174,10	-	-		320,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	87,00	-	-	-	-
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	-1,76%	-1,76%	-1,76%	-4,62%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 054	7 675	10 081	7 990
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 054	7 675	10 081	7 990
Наличие отдельного входа	нет	да	да	да	нет
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 349	6 908	9 073	7 990
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние здания, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 349	6 908	9 073	7 990
Тип отделки	стандартная	без отделки	без отделки	стандартная	стандартная
Корректировка на тип отделки, %		26,00%	26,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	8 000	8 704	9 073	7 990
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке		отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	8 000	8 704	9 073	7 990
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке		отдельно	включены	включены	включены
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		0,00%	10,90%	10,90%	10,90%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		8 000	7 755	8 084	7 119
Весовой коэффициент	-	24,30%	21,26%	25,46%	28,98%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		1 944	1 649	2 058	2 063
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год			7 714		

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.10. Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	здание	здание	здание	помещение	помещение
Назначение объекта	офисное/ свободное назначение	офисное/ свободное назначение	офисное/ свободное назначение	офисное/ свободное назначение	офисное/ свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	06.03.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Горького, 114	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Чапаева, 32	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, пл. Победы, 4А	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Театральная ул., 35
Численность населения, тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	внутри квартала	1-ая линия	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип отделки	отделка "премиум"	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположения	5 /цоколь	4/подвал	3/подвал	3	8
Площадь помещения, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площади	252	440,9	350	227
Площадь первого этажа, кв. м	403,3	63	189,4	-	-
Площадь второго этажа и выше, кв. м	1 508,70	126	203,7	350	227
Площадь цокольных помещений, кв. м	387,4	-	-	-	-
Площадь подвальных помещений, кв. м	-	63	47,8	-	-
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	-	9 000	10 342	10 629	10 800
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	без НДС	УСН	УСН	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	10 800	10 342	10 629	10 800
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/259609206/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/288716223/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/288894594/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/294298215/

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.11. Расчет арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	здание	здание	здание	помещение	помещение
Корректировка на тип объекта, %	-	0,00%	9,89%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 800	10 342	10 629	10 800
Назначение объекта	офисное/ свободное назначение	офисное/ свободное назначение	офисное/ свободное назначение	офисное/ свободное назначение	офисное/ свободное назначение
Корректировка на назначение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 512	12 527	12 000	12 226
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-6,70%	-6,70%	-6,70%	-6,70%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 076	9 649	10 897	11 073
Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 076	9 649	10 897	11 073
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 076	9 649	10 897	11 073
Дата предложения	06.03.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 076	9 649	10 897	11 073
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 076	9 649	10 897	11 073
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Горького, 114	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Чапаева, 32	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, пл. Победы, 4А	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Театральная ул., 35
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 076	9 649	10 897	11 073
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	внутри квартала	1-ая линия	1-ая линия
Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	8,70%	0,00%	0,00%

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 076	10 488	10 897	11 073
Площадь помещения, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площади	252	440,9	350	227
Корректировка на общую площадь, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 076	10 488	10 897	11 073
Площадь первого этажа, кв. м	403,3	63,00	189,40	0,00	0,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	1 508,70	126,00	203,70	350,00	227,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	387,4	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	-	63,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	1,56%	-0,20%	-3,13%	-3,13%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 233	10 467	10 556	10 726
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 233	10 467	10 556	10 726
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 233	10 467	10 556	10 726
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние здания, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 233	10 467	10 556	10 726
Тип отделки	отделка "премиум"	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Корректировка на тип отделки, %	-	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	11 666	11 932	12 034	12 228
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	11 666	11 932	12 034	12 228
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	11 666	11 932	12 034	12 228
Весовой коэффициент	-	25,553%	24,026%	25,210%	25,210%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	2 981	2 867	3 034	3 083
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год		11 965			

Источник: составлено Оценщиком

Обоснование корректировок к Таблицам 9.1- 9.11

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемых объектов в цены аналогов вводятся корректировки по таким элементам сравнения, как:

1. Состав передаваемых прав на здание/помещение и земельный участок под зданием;
2. Условия продажи;
3. Снижение цены в процессе торгов;
4. Местоположение в черте населенного пункта (район крупного города, центр или окраина прочих населенных пунктов);
5. Функциональное назначение;
6. Линия расположения домов;
7. Площадь здания/помещения;
8. Распределение площади по этажам;
9. Тип объекта (ОСЗ / встроенно-пристроенное помещение);
10. Техническая обеспеченность инженерными коммуникациями;
11. Наличие отдельного входа;
12. Наличие витринных окон;
13. Физическое состояние здания;
14. Тип и состояние отделки;
15. Наличие коммунальных платежей в ставке аренды;
16. Наличие эксплуатационных расходов в ставке аренды.

Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках настоящего Отчета оцениваются права аренды на объект оценки, поскольку предложения объектов-аналогов также предлагаются передачу прав аренды, то корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендаторы не ограничены в сроках аренды, между арендаторами и арендодателями нет никаких особых отношений, объекты не предлагаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, данная корректировка не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

В текущих экономических условиях метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемым, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается.

Размер корректировки на снижение стоимости предложения определен в зависимости от города расположения и функционального назначения оцениваемого объекта недвижимости.

Корректировка на торг для рассчитана как среднее значение по двум рыночным источникам информации.

Для определения корректировки использовались следующие источники:

- «Сборник рыночных корректировок» под редакцией Е.Е. Яскевича, СРД-33, октябрь 2023, табл. 1.3.2,
- Справочник оценщика недвижимости -2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.
- Справочник оценщика недвижимости -2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Расчет корректировок приведен ниже в таблице.

Таблица 9.12. Расчет скидки на торг при аренде

Источник	Значение по источнику (среднее значение диапазона)	Значение, используемое в расчете
Офисная недвижимость. Активный рынок		
Справочник оценщика недвижимости -2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Города с численностью населения менее 500 тыс. чел.	-6,90%	-6,70%
СРД-33, октябрь 2023 г. под ред. Яскевича, Средние города	-6,50%	
Помещения свободного назначения. Активный рынок		
Справочник оценщика недвижимости -2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Города с численностью населения менее 500 тыс. чел.	-8,40%	-7,43%
СРД-33, октябрь 2023 г. под ред. Яскевича, Средние города	-6,45%	
Офисная недвижимость (класс В). Неактивный рынок		
Справочник оценщика недвижимости -2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Города с численностью населения менее 500 тыс. чел.	-12,00%	-9,25%
СРД-33, октябрь 2023 г. под ред. Яскевича, Средние города	-6,50%	
Помещения свободного назначения. Неактивный рынок		
Справочник оценщика недвижимости -2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Города с численностью населения менее 500 тыс. чел.	-14,70%	-10,58%
СРД-33, октябрь 2023 г. под ред. Яскевича, Средние города	-6,45%	

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.13. Значения корректировки на торг

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Источник: СРД-33, октябрь 2023 г. под ред. Яскевича

Таблица 9.14. Значения корректировки на торг при аренде

Таблица 285. Скидки на торг для арендных ставок офисной недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	10,0%	5,2% - 13,8%
2	Санкт-Петербург	7,0%	2,2% - 11,8%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,0%	8,2% - 17,8%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	12,0%	9,2% - 16,8%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	12,0%	7,2% - 16,8%

Таблица 301. Скидки на торг для арендных ставок торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Стрит-ритейл			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	7,4%	3,5% - 11,2%
2	Санкт-Петербург	4,2%	0,3% - 8,1%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,5%	5,6% - 13,3%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	8,8%	5,4% - 12,3%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,4%	4,6% - 12,3%

Таблица 307. Скидки на торг для арендных ставок торговой недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	12,4%	6,2% - 18,6%
2	Санкт-Петербург	12,4%	6,2% - 18,6%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,7%	8,5% - 20,9%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	13,7%	9,5% - 17,8%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	14,7%	8,5% - 20,9%

Справочник: оценка недвижимости -2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов по арендным ставкам

Таблица 275. Скидки на торг для арендных ставок офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	6,3%	3,8% - 9,9%
2	Санкт-Петербург	2,9%	0,0% - 7,0%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	7,3%	4,8% - 10,9%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	6,9%	2,9% - 8,9%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	6,9%	3,8% - 9,9%

Источники: Справочник оценщика недвижимости -2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Справочник оценщика недвижимости -2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Корректировка на местоположение в черте населенного пункта (центр или окраина, район крупного города)

В качестве аналогов подбирались объекты, расположенные в одинаковых районах (микрорайонах) городов расположения оцениваемых объектов, либо в одинаковых ценовых зонах, поэтому корректировка на местоположение не применялась.

Корректировка на линию расположения домов

Объекты недвижимости, локально расположенные на первой («красной») линии домов, имеют преимущество в уровне трафика перед объектами недвижимости, расположенными внутри квартала. Таким образом, локальное расположение относительно «красной» линии домов является существенным ценообразующим фактором для коммерческих объектов недвижимости.

Поскольку оцениваемые объекты недвижимого имущества и объекты-аналоги имеют различия в локальном местоположении, требуется применение корректировки.

В рамках настоящего Отчета Оценщика применяется трехуровневый критерий локального расположения домов, определенный аналитическим изданием АБН, дополнительно предусматривающий расположение объекта на второстепенной улице.

Корректировка для объектов на первой линии второстепенных улиц принята как половина значения корректировки для объекта, расположенного на «красной» линии домов.

Корректировка для помещений свободного назначения рассчитана на основании данных для торговой недвижимости.

Корректировка на локальное расположение была определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера» и «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера».

Таблица 9.15. Корректировка на красную линию

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 68. Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,96	0,91	1,01
2	Московская область	0,90	0,86	0,94
3	Санкт-Петербург	0,96	0,92	1,00
4	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,89	0,97
5	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,90	0,86	0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел.	0,85	0,81	0,89

Таблица 69. Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,93	0,91	0,94
2	Московская область	0,92	0,91	0,94
3	Санкт-Петербург	0,93	0,91	0,94
4	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,93	0,96
5	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,92	0,91	0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел.	0,92	0,91	0,94

Корректировка для офисных объектов аналогов в г. Балтийск, расположенных на первой линии второстепенных улиц по сравнению с первой, составила $8,82\% = (1/0,85-1)/2$.

Корректировка для объектов аналогов свободного назначения в г. Калининград, расположенных на первой линии второстепенных улиц по сравнению с первой, составила $4,35\% = (1/0,92-1)/2$, расположенных внутри квартала по сравнению с первой линией, составила $8,70\% = (1/0,92-1)$.

Корректировка на площадь (масштаб)

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов необходимо внести корректировки.

Размер корректировки на масштаб для оцениваемых объектов офисного и свободного назначения определен на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера и «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера по диапазонам площадей (для городов с численностью населения менее 500 тыс. чел.)

Таблица 9.16. Корректировки на масштаб для офисной и торговой недвижимости

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта недвижимости

Таблица 142. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), города с населением менее 500 тыс. человек

Объект оценки	Аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,11	1,21	1,29	1,33
от 125 до 300	0,90	1,00	1,08	1,16	1,19
от 300 до 750	0,83	0,92	1,00	1,07	1,10
от 750 до 1500	0,78	0,86	0,94	1,00	1,03
от 1500	0,75	0,84	0,91	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 1700 кв.м.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта недвижимости

Таблица 149. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с населением менее 500 тыс. человек

Объект оценки	Аналог					
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 50	1,00	1,21	1,38	1,59	1,78	1,91
от 50 до 125	0,83	1,00	1,14	1,31	1,47	1,58
от 125 до 300	0,72	0,87	1,00	1,15	1,29	1,38
от 300 до 750	0,63	0,76	0,87	1,00	1,12	1,20
от 750 до 1500	0,56	0,68	0,78	0,89	1,00	1,07
от 1500	0,52	0,63	0,73	0,83	0,94	1,00

Согласно рыночной практике, здания и помещения, имеющие несколько отдельных входов и соответствующую планировку, сдаются в аренду блоками помещений разной площади. Таким образом, к объектам оценки, которые предполагается сдавать в аренду блоками разной площади, корректировка на масштаб не вносилась. Все здания и помещения в составе объекта оценки предполагается сдавать в аренду блоками помещений.

Корректировка на распределение площади по этажам

Разное распределение поэтажной площади в зданиях и помещениях может оказать существенное влияние на справедливую стоимость объекта.

Корректирующий коэффициент определяется с учетом доли помещений на разных уровнях в оцениваемом здании по сравнению с объектами аналогами по следующей формуле:

$$K_{\text{э}} = \frac{Do1 + Do2 \cdot k_2}{Da1 + Da2 \cdot k_2} \cdot 100\%, \text{ где:}$$

$K_{\text{э}}$ – корректирующий коэффициент на наличие помещений, расположенных на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе;

$Do1$, $Do2$, – доля помещений Объекта оценки, расположенных на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе, подвале;

$Da1$, $Da2$ – доля помещений аналога, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе, подвале;

k2 – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений, расположенных на 2-м этаже, относительно помещений в цоколе, подвале.

Для расчета корректировки на соотношение площади по этажам для оцениваемых объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов площади первых этажей, цокольных и подвальных этажей, а также этажей выше первого были приведены к площади первого этажа с применением средних значений корректирующих коэффициентов на основании данных онлайн справочника Статриэлт по состоянию на 01.01.2024 г. Корректировки для объектов свободного назначения определялись на основании удельных значений по торговым объектам.

Таблица 9.17. Корректировка на этаж расположения (удельные значения)

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.01.2024 года				
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,93	0,90
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,85	0,80
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,96	0,92
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,90
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,92	0,87
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,07	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,04	0,98
3. Складских и производственных помещений:				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,95	0,89
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,95	0,91
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,94	0,89

Детальный расчет корректировок на распределение по этажам приведен в таблицах ниже.

Таблица 9.18. Расчет корректировки к таблице 9.11

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь	2 299,40	252,00	440,90	350,00	227,00
Площадь первого этажа, кв. м	403,30	63,00	189,40	0,00	0,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	1 508,70	126,00	203,70	350,00	227,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	387,40	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	0,00	63,00	47,80	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	17,54%	25,00%	42,96%	0,00%	0,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	65,61%	50,00%	46,20%	100,00%	100,00%
Доля помещений в цокольном этаже	16,85%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в подвале	0,00%	25,00%	10,84%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1				
Второй и выше (удельный показатель)	1,03				
Цоколь (удельный показатель)	0,87				
Подвал (удельный показатель)	0,87				
Относительный показатель	0,99778	0,98250	0,99977	1,03000	1,03000
Корректировка, %		1,56%	-0,20%	-3,13%	-3,13%

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9.19. Расчет корректировки к таблице 9.9

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь	348,10	60,00	200,00	88,83	320,00
Площадь первого этажа, кв. м	87,00	60,00	200,00	88,83	0,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	174,10	0,00	0,00	0,00	320,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	87,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	24,99%	100,00%	100,00%	100,00%	0,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	50,01%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в подвале	24,99%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1				
Второй и выше (удельный показатель)	1,03				
Цоколь (удельный показатель)	0,87				

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Подвал (удельный показатель)	0,87				
Относительный показатель	0,98242	1,00000	1,00000	1,00000	1,03000
Корректировка, %		-1,76%	-1,76%	-1,76%	-4,62%

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9.20. Расчет корректировки к таблице 9.3

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь	1 442,80	96,00	1 739,00	271,00	45,00	5 000,00
Площадь первого этажа, кв. м	671,70	0,00	869,50	271,00	45,00	5 000,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,40	96,00	869,50	0,00	0,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	134,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	46,56%	0,00%	50,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	44,11%	100,00%	50,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в подвале	9,34%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1					
Второй и выше (удельный показатель)	1,03					
Цоколь (удельный показатель)	0,87					
Подвал (удельный показатель)	0,87					
Относительный показатель	1,00119	1,03000	1,01500	1,00000	1,00000	1,00000
Корректировка, %		-2,80%	-1,36%	0,00%	0,00%	0,00%

Примечание: Корректировка для аналогов 3,4 и 5 составила менее 1%, поэтому ей можно пренебречь, в расчете используется значение 0,00%.

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9.21. Расчет корректировки к таблице 9.5

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь	206,50	747,64	100,00	245,90	164,00	490,00
Площадь первого этажа, кв. м	206,50	83,00	0,00	245,90	164,00	490,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,00	220,00	100,00	0,00	0,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	444,64	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	100,00%	11,10%	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	0,00%	29,43%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	59,47%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в подвале	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1					
Второй и выше (удельный показатель)	0,92					
Цоколь (удельный показатель)	0,80					
Подвал (удельный показатель)	0,80					
Относительный показатель	1,00000	0,85752	0,92000	1,00000	1,00000	1,00000
Корректировка, %		16,62%	8,70%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на тип объекта (ОСЗ/ встроенно-пристроенное помещение);

Корректировка применялась при необходимости, исходя из типа объекта объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов (офисное или торговое), и рассчитывалась на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера, «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера. Принт-скрины приведены ниже.

Таблица 9.22. Корректировка на тип объекта

Таблица 143. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,88	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 247. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,90	0,95

Расчет корректировок для объектов офисного и торгового (свободного) назначения приведен в таблицах ниже.

Таблица 9.23. Корректировка на тип объекта

Объект оценки	Аналоги офисного назначения		Аналоги свободного назначения	
	Здание	Помещение	Здание	Помещение
Здание	0%	7,53%	0%	9,89%
Помещение	-7%	0%	-9%	0%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на техническую обеспеченность инженерными коммуникациями

Техническая обеспеченность объекта недвижимости инженерными коммуникациями существенно влияет на справедливую стоимость объекта.

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги не имеют различия по данному параметру. Таким образом, корректировка не применяется.

Корректировка на наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа у объекта недвижимости является преимуществом и влияет на справедливую стоимость объекта.

Корректировка применялась для помещений и зданий по сравнению с аналогами-помещениями при необходимости, исходя из типа объекта объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов (офисное или торговое), и рассчитывалась на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера, «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера. Принт-скрины приведены ниже.

Таблица 9.24. Корректировка на наличие отдельного входа для офисных объектов

Таблица 167. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,87	0,86	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,90	0,89	0,91

Таблица 9.25. Корректировка на наличие отдельного входа для объектов свободного назначения

Таблица 198. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,91	0,88	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,95	0,92	0,98

Расчет корректировок для объектов офисного и офисно-торгового (свободного) назначения приведен в таблицах ниже.

Таблица 9.26. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Объект оценки	Аналоги офисного назначения		Аналоги свободного назначения	
	Здание	Помещение	Здание	Помещение
Здание	0,00%	11,11%	0,00%	5,26%
Помещение	-10,00%	0,00%	-5,00%	0,00%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на наличие витринных окон

Наличие витринных окон у объекта недвижимости, являющегося встроенно-пристроенным помещением, расположенном на первом этаже здания, является преимуществом и влияет на справедливую стоимость объекта.

Поскольку оцениваемые помещения и объекты-аналоги имеют различия по данному параметру, принято решение применить соответствующую корректировку.

Корректировка применялась и рассчитывалась на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 9.27. Корректировка на наличие витринных окон

Таблица 272. Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта без витринного остекления к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с витринным остеклением, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта без витринного остекления к удельной цене такого же объекта с витринным остеклением	0,91	0,89	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта без витринного остекления к удельной арендной ставке такого же объекта с витринным остеклением	0,90	0,88	0,93

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 9.28. Расчет корректировки на наличие витринных окон

Объект оценки	Аналоги	
	есть витринные окна	нет витринных окон
есть витринные окна	0,00%	11,11%
нет витринных окон	-10,00%	0,00%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на тип отделки

Корректировка применялась при необходимости, исходя из типа отделки оцениваемых объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов.

Размер корректировки на тип отделки зданий / помещений офисного и свободного назначения определен на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 9.29. Корректировки на тип отделки

Справочник недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 239. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,30	1,58
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,14	1,38
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,88	1,00	1,21
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,73	0,83	1,00

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 9.30. Расчет корректировки на тип отделки

Объект оценки	Аналоги			
	отделка «премиум»	стандартная	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта / без отделки
отделка «премиум»	0,00%	14,00%	30,00%	58,00%
стандартная	-12,00%	0,00%	11,00%	38,00%
требует косметического ремонта	-33,00%	-12,00%	0,00%	21,00%
требует капитального ремонта / без отделки	-47,00%	-37,00%	-17,00%	0,00%

Источник: расчеты Оценщика

В рамках настоящего Отчета Оценщиком принято, что тип отделки «требует капитального ремонта» соответствует типу отделки «без отделки».

Корректировка на функциональное назначение

Принадлежность объекта к разным сегментам рынка коммерческой недвижимости может оказать существенное влияние на справедливую стоимость объекта.

Ввиду ограниченного предложения о продаже зданий офисного назначения в качестве объектов-аналогов также были использованы офисные помещения. Предполагается, что здание, расположенное в г. Нововоронеж также может функционировать как здание свободного назначения, поэтому в качестве аналогов также использовались объекты, относящиеся к гостиничному и торговому сегментам. Выбор аналогов обусловлен сопоставимым масштабом объектов и конструктивными решениями. Поэтому корректировка на функциональное назначение не вносилась.

Корректировка на наличие в арендной ставке коммунальных платежей и эксплуатационных расходов

В случае, если в арендную ставку объекта-аналога были включены коммунальные платежи, в расчете учитывалась соответствующая корректировка, которая была определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021)»

Справочник: оценка недвижимости 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

Значения «доли расходов арендатора» и границы интервалов по категориям городов

Таблица 8. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Коммунальные платежи.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			н/д	н/д
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	5,9%	4,6%	7,2%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,1%	3,6%	8,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,8%	3,0%	6,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,4%	3,2%	7,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,6%	3,1%	6,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,3%	4,0%	8,7%

Справочник: оценка недвижимости 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

Значения «доли расходов арендатора» и границы интервалов по категориям городов

Таблица 10. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Коммунальные платежи. Отопление

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			н/д	н/д
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	5,6%	0,2%	11,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,4%	3,2%	7,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,8%	2,2%	5,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,7%	3,8%	7,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,1%	2,5%	5,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,9%	4,2%	9,6%

Справочник: оценка недвижимости 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

Значения «доли расходов арендатора» и границы интервалов по категориям городов

Таблица 12. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Эксплуатационные платежи. Интернет и средства связи

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			н/д	н/д
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	2,8%	1,8%	3,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,5%	1,5%	3,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,9%	1,6%	4,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,7%	1,3%	4,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,4%	1,6%	3,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,7%	1,2%	4,1%

Таблица 9.31. Состав операционных расходов

Справочник: оценка недвижимости 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

Значения «доли расходов арендатора» и границы интервалов по категориям городов

Таблица 9. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Коммунальные платежи. Водоснабжение и канализация

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			н/д	н/д
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	5,4%	0%	11,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,5%	1,4%	3,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,4%	0,2%	8,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	1,2%	3,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,3%	1,2%	3,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,4%	1,4%	3,5%

Справочник: оценка недвижимости 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

Значения «доли расходов арендатора» и границы интервалов по категориям городов

Таблица 11. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Эксплуатационные платежи. Уборка внутренних помещений

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			н/д	н/д
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	2,9%	1,9%	3,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,9%	1,6%	4,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,7%	0,7%	4,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,0%	1,8%	4,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,0%	2,1%	3,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,9%	2,2%	5,6%

Справочник: оценка недвижимости 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

Значения «доли расходов арендатора» и границы интервалов по категориям городов

Таблица 13. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Эксплуатационные платежи. Охрана и обеспечение безопасности

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			н/д	н/д
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,5%	0,8%	2,2%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,1%	1,9%	4,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,5%	1,4%	5,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,3%	2,0%	4,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,7%	1,7%	3,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,5%	1,9%	5,0%

Организована оценка недвижимости 2022. Организационные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

Значения «доли расходов арендатора» и границы интервалов по категориям городов

Таблица 8. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Коммунальные платежи. Электрительство

№	Категория городов	Среднее значение		Расширенный интервал	
		н/д	н/д	н/д	н/д
1	Москва				
2	Санкт-Петербург	5,9%	4,6%		
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,1%	3,6%	8,5%	
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,8%		6,6%	
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,4%	3,2%	7,7%	
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,6%	3,1%	6,2%	
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,3%	4,0%	8,7%	

Организована оценка недвижимости 2022. Организационные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

Значения «доли расходов арендатора» и границы интервалов по категориям городов

Таблица 14. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Эксплуатационные платежи. Текущий (мелкий) ремонт

№	Категория городов	Среднее значение		Расширенный интервал	
		н/д	н/д	н/д	н/д
1	Москва				
2	Санкт-Петербург	7,1%	5,0%	9,3%	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,9%	1,7%	4,1%	
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,8%		7,0%	
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,6%	1,2%	3,9%	
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,8%	1,9%	3,8%	
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,1%	1,6%	4,6%	

Таблица 18. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, %. Коммунальные платежи. Водоснабжение и канализация

№	Категория городов	Среднее значение		Расширенный интервал	
		н/д	н/д	н/д	н/д
1	Москва				
2	Санкт-Петербург	5,3%	0,0%	10,6%	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,7%	1,5%	3,9%	
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,3%	0,9%	9,6%	
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,6%	0,9%	4,0%	
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,6%	1,4%	3,8%	
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	1,5%	3,5%	

Организована оценка недвижимости 2022. Организационные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

Значения «доли расходов арендатора» и границы интервалов по категориям городов

Таблица 9. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Коммунальные платежи. Водоснабжение и канализация

№	Категория городов	Среднее значение		Расширенный интервал	
		н/д	н/д	н/д	н/д
1	Москва				
2	Санкт-Петербург	5,4%	0%	11,9%	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,5%	1,4%	8,6%	
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,4%	0,2%	8,5%	
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	1,2%	3,8%	
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,3%	1,2%	3,3%	
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,4%	1,4%	3,5%	

Организована оценка недвижимости 2022. Организационные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

Значения «доли расходов арендатора» и границы интервалов по категориям городов

Таблица 17. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, %. Коммунальные платежи. Электричество

№	Категория городов	Среднее значение		Расширенный интервал	
		н/д	н/д	н/д	н/д
1	Москва				
2	Санкт-Петербург	7,3%	5,1%	9,4%	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	7,1%	4,2%	10,0%	
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,5%	3,0%	10,0%	
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,5%	2,8%	8,1%	
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,0%	4,1%	8,0%	
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,5%	3,1%	7,9%	

Таблица 19. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, %. Коммунальные платежи. Отопление

№	Категория городов	Среднее значение		Расширенный интервал	
		н/д	н/д	н/д	н/д
1	Москва				
2	Санкт-Петербург	6,5%	1,1%	11,9%	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,2%	3,3%	9,0%	
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,0%	5,3%	10,7%	
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,4%	3,4%	7,4%	
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,7%	3,0%	6,4%	
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,5%	4,2%	8,7%	

Операционные расходы на недвижимость 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственников и арендатора (по состоянию на 2021).

Значения «доли расходов арендатора» и границы интервалов по категориям городов

Таблица 8. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Коммунальные платежи. Электричество.

№	Категория городов	Среднее значение		Расширенный интервал	
		н/д	н/д	н/д	н/д
1	Москва				
2	Санкт-Петербург	5,9%	4,6%		
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,1%	3,6%	8,5%	
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,8%	3,0%	6,6%	
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,4%	3,2%	7,7%	
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,6%	3,1%	6,2%	
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,3%	4,0%	8,7%	

Таблица 20. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, %. Эксплуатационные платежи. Уборка внутренних помещений

№	Категория городов	Среднее значение		Расширенный интервал	
		н/д	н/д	н/д	н/д
1	Москва				
2	Санкт-Петербург	3,9%	2,9%	4,9%	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,4%	2,8%	4,9%	
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,7%	1,7%	5,6%	
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,1%	1,7%	4,5%	
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,7%	2,4%	4,9%	
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,0%	2,2%	5,8%	

Таблица 22. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, %. Эксплуатационные платежи. Охрана и обеспечение безопасности

№	Категория городов	Среднее значение		Расширенный интервал	
		н/д	н/д	н/д	н/д
1	Москва				
2	Санкт-Петербург	8,5%	6,3%	10,7%	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,6%	2,2%	5,1%	
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,2%	0,9%	5,4%	
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,5%	2,3%	4,7%	
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,2%	1,9%	4,5%	
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,5%	2,0%	5,0%	

Таблица 9.32. Применяемые в расчетах значения корректировок на состав коммунальных и эксплуатационных расходов

Наименование	Значение (города с населением до 500 тыс. чел)
Офисные	-
Электричество	4,60%
Водоснабжение и канализация	2,30%
Отопление	4,10%
Итого коммунальные	11,00%
Уборка внутренних помещений	3%
Интернет и связь	2,40%
Охрана и обеспечение безопасности	2,70%
Текущий ремонт	2,80%
Итого эксплуатационные	10,90%
Торговые	-
Электричество	6%
Водоснабжение и канализация	2,60%

Операционные расходы на недвижимость 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственников и арендатора (по состоянию на 2021).

Значения «доли расходов арендатора» и границы интервалов по категориям городов

Таблица 9. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Коммунальные платежи. Водоснабжение и канализация

№	Категория городов	Среднее значение		Расширенный интервал	
		н/д	н/д	н/д	н/д
1	Москва				
2	Санкт-Петербург	5,4%	0%	11,9%	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,5%	1,4%	8,6%	
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,4%	0,2%	8,5%	
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	1,2%	3,8%	
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,3%	1,2%	3,3%	
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,4%	1,4%	3,5%	

Таблица 21. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, %. Эксплуатационные платежи. Интернет и средства связи

№	Категория городов	Среднее значение		Расширенный интервал	
		н/д	н/д	н/д	н/д
1	Москва				
2	Санкт-Петербург	2,8%	1,8%	3,8%	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,4%	1,4%	3,4%	
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	1,2%	3,8%	
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,4%	1,0%	3,8%	
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	1,5%	3,6%	
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	1,1%	3,8%	

Таблица 23. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, %. Эксплуатационные платежи. Текущий (мелкий) ремонт

№	Категория городов	Среднее значение		Расширенный интервал	
		н/д	н/д	н/д	н/д
1	Москва				
2	Санкт-Петербург	7,1%	5,0%	9,3%	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,3%	2,0%	4,6%	
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,3%	1,1%	7,5%	
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,4%	1,1%	3,8%	
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,2%	2,0%	4,4%	
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,8%	1,4%	4,3%	

Наименование	Значение (города с населением до 500 тыс. чел)
Отопление	4,70%
Итого коммунальные	13,30%
Уборка внутренних помещений	3,70%
Интернет и связь	2,50%
Охрана и обеспечение безопасности	3,20%
Текущий ремонт	3,20%
Итого эксплуатационные	12,60%

Источник: составлено Оценщиком

Веса объектов-аналогов

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Степень доверия Оценщиков к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщиков к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}, \text{ где:}$$

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

P_i^a - первоначальная цена предложения i -го объекта-аналога, ден. ед.;

$\sum_{j=1}^k K_j^i$ - общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, ден. ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой величины рыночной арендной ставки при применении сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{cp} = \sum_{i=1}^n (P_i^c * d_i), \text{ где:}$$

C_{cp} - рыночная арендная ставка при применении сравнительного подхода, ден. ед.;

P_i^c - скорректированная стоимость i -го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Согласно условиям нормального распределения, допустимое значение коэффициента вариации равно 33%.

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получены значения коэффициента вариации <33%.

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных стоимостей объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Расчет потенциального валового дохода приведен в далее в таблицах. Описание основных условий текущих договоров аренды, а также допущения, принятые при выборе арендной ставки для расчета потенциального валового дохода, приведены в Разделе 6.

Определение действительного валового дохода

В рамках настоящей работы необходимо учесть уровень потерь от недозагрузки, связанный с периодической ротацией арендаторов, и потенциальные потери при сборе арендной платы.

Уровень потерь определен Оценщиком в зависимости от города расположения оцениваемого объекта недвижимого имущества, с учетом критерия активности или неактивности рынка коммерческой недвижимости, функционального назначения.

Уровень потерь определен на основании следующих источников:

- «Справочник Оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А.

- «Справочник Оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А.

- «Онлайн-справочника Статриэлт» по состоянию на 01.01.2024 г.

Принт-скрины страниц приведены ниже.

Таблица 9.33. Показатели недозагрузки по типам объектов

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов²

Таблица 10. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисной недвижимости. Неактивный рынок. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	18,8%	11,4%	26,1%
2	Санкт-Петербург	20,0%	12,2%	27,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	19,4%	13,2%	25,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	18,3%	11,2%	25,4%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	18,1%	11,1%	25,2%

Таблица 12. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисной недвижимости. Неактивный рынок. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,0%	11,1%	20,9%
2	Санкт-Петербург	11,0%	3,6%	18,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,7%	14,0%	27,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	20,0%	6,9%	33,1%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	18,4%	10,8%	26,0%

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов¹

Таблица 5. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисной недвижимости. Активный рынок. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,2%	7,9%	16,4%
2	Санкт-Петербург	13,0%	8,4%	17,5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,9%	9,5%	16,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	10,9%	7,1%	14,7%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	12,5%	8,1%	16,8%

Таблица 7. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисной недвижимости. Активный рынок. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	6,0%	17,0%
2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	11,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,9%	10,0%	17,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	13,8%	6,7%	20,8%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	11,8%	6,8%	16,7%

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2024

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии и арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statistika на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,83	0,93	0,88
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,71	0,82	0,77
3	Складские помещения и здания	0,83	0,96	0,90
4	Производственные помещения и здания	0,71	0,91	0,83

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки.

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

На основании вышеуказанных источников Оценщиками рассчитаны показатели уровня потерь от недозагрузки и недосбора арендной платы. Значения, в расчетах, приведены ниже в таблице. используемые

Таблица 9.34. Определение уровня потерь от недозагрузки и недосбора арендной платы

Характеристика / Источник	Значение по источнику	Значение, используемое в расчете
Неактивный рынок		
<i>Офисное назначение класс В</i>		
<i>Города менее 500 тыс. чел.</i>		
Справочник-2023, Лейфер Л.А., офисное назначение класс В, среднее значение	18,10%	18,10%
<i>Помещения свободного назначения</i>		
<i>Города менее 500 тыс. чел.</i>		
Статриэлт на 01.01.2024 торговые среднее значение	12,00%	15,20%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	18,40%	18,40 % для объекта оценки, расположенного в г. Нововоронеж, так как имеет большую площадь, менее ликвиден
Активный рынок		
<i>Помещения свободного назначения</i>		
<i>Города менее 500 тыс. чел.</i>		
Справочник-2023, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	11,80%	11,80%

Источник: расчеты Оценщика

Определение операционных расходов

Для определения величины операционных расходов использовались данные «Справочника Оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под редакцией Л.А. Лейфера, таблицы 35, 36 и 40. Принт-скрины страниц приведены ниже.

Таблица 9.35. Доля операционных расходов в величине чистой арендной ставки

Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 40. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %. Прочие торговые и сходные типы объектов

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	27,2%	20,1% - 34,3%
2	Санкт-Петербург	24,5%	17,9% - 31,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,9%	13,9% - 27,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,3%	10,6% - 23,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	18,6%	12,6% - 24,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	19,4%	13,3% - 25,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,8%	14,3% - 31,3%

Таблица 36. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	27,2%	20,1% - 34,3%
2	Санкт-Петербург	22,3%	14,9% - 29,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,1%	13,0% - 27,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,5%	10,8% - 24,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	18,8%	13,1% - 24,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	18,3%	12,5% - 24,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,1%	14,0% - 30,2%

Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 35. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	29,9%	24,1% - 35,7%
2	Санкт-Петербург	23,3%	15,3% - 31,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	25,3%	17,4% - 33,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	22,0%	14,9% - 29,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	19,6%	13,6% - 25,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	19,6%	14,0% - 25,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	24,8%	15,6% - 33,7%

На основании вышеуказанных источников Оценщиками рассчитана величина операционных расходов для объектов офисного и свободного назначения. Значения, используемые в расчетах, приведены ниже в таблице.

Таблица 9.36. Определение величины операционных расходов

Характеристика / Источник	Значение по источнику	Значение, используемое в расчете (среднее значение)
Офисное назначение		
Справочник, Лейфер Л.А., класс В, нижняя граница	14,00%	14,00%
Помещения свободного назначения, офисные объекты класса С		
Справочник, Лейфер Л.А., офисные класс С, нижняя граница	12,50%	12,90%
Справочник, Лейфер Л.А., прочие торговые и сходные объекты, нижняя граница	13,30%	

Источник: расчеты Оценщика

Для расчета величины операционных расходов Оценщиками принимаются значения нижних границ интервала, так как в состав расходов согласно справочнику включены эксплуатационные расходы в виде содержания территории и вывоза мусора, а согласно условиям текущих договоров аренды, а также анализу рынка аренды городов, в которых расположены оцениваемые объекты недвижимости, эксплуатационные расходы преимущественно не включаются в арендную ставку, Арендатор несет расходы самостоятельно.

Определение чистого операционного дохода:

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов:

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

Определение величины коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, используемый для пересчета выбранного показателя дохода в стоимость объекта. Коэффициент капитализации может определяться либо исходя из ставки дисконтирования, либо напрямую на основе анализа рыночных тенденций соотношения дохода и стоимости аналогичных объектов. Использование рыночных соотношений наиболее предпочтительно, однако зачастую ограничивается недостаточной развитостью и открытостью рынка.

Ставка капитализации определена Оценщиками в зависимости от города расположения оцениваемого объекта недвижимого имущества (с численностью населения менее 500 тыс. чел.), с учетом критерия активности или неактивности рынка коммерческой недвижимости, функционального назначения и класса качества объекта.

Ставка капитализации для расчета справедливой стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода определена на основании следующих источников:

- «Справочник Оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А.,

- «Справочник Оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А

Принт-скрины страниц приведены ниже.

Таблица 9.37. Источники для расчета коэффициентов капитализации

Таблица 37. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Респонденты - сотрудники банков. Высококласные офисы (Офисы классов А, В).

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,5%	8,4%	12,6%
2	Санкт-Петербург	10,6%	8,5%	12,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,1%	8,7%	15,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,6%	9,3%	14,0%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	12,1%	9,7%	14,6%

Таблица 38. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Респонденты - сотрудники банков. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,8%	8,7%	13,0%
2	Санкт-Петербург	10,9%	8,7%	13,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,9%	7,3%	14,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	12,0%	9,6%	14,4%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	12,5%	10,0%	15,0%

Таблица 22. Значения текущей доходности недвижимости, по группам городов, и границы расширенных интервалов в зависимости от типа офисной недвижимости. Офисные объекты класса С и ниже. Респонденты - эксперты-оценщики

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	8,4%	6,0%	10,7%
2	Санкт-Петербург	10,3%	7,4%	13,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,4%	5,6%	13,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	9,9%	7,1%	12,7%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	9,8%	7,0%	12,5%

Таблица 27. Значения текущей доходности недвижимости, по группам городов, и границы расширенных интервалов в зависимости от типа офисной недвижимости. Объекты свободного назначения. Респонденты - сотрудники банков

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,5%	7,6%	13,5%
2	Санкт-Петербург	8,7%	6,2%	11,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	6,9%	13,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	12,8%	9,2%	16,4%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	10,7%	7,7%	13,7%

На основании вышеуказанных источников Оценщиком рассчитана величина ставки капитализации. Значения, используемые в расчетах, приведены ниже в таблице.

Использование верхних и нижних границ диапазонов обусловлено необходимостью учета активности рынка коммерческой недвижимости, класса качества объекта, функционального назначения.

Таблица 9.38. Определение ставки капитализации

Характеристика / Источник	Значение по источнику	Значение, используемое в расчете (среднее значение)
Неактивный рынок		
<i>Офисное назначение</i>		
<i>Класс В</i>		
Справочник, Лейфер Л.А., офисное назначение класс В, среднее значение	12,10%	12,10%
<i>Офисы класс С (здания большой площади)</i>		
Справочник, Лейфер Л.А., верхнее назначение	13,70%	13,70%
<i>Помещения свободного назначения</i>		
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	10,70%	11,60
Справочник, Лейфер Л.А., офисное класс С, среднее значение	12,50%	
Активный рынок		
<i>г. Калининград, Офисное назначения</i>		
Справочник, Лейфер Л.А., офисное класс В, среднее значение (эксперты-оценщики)	9,80%	10,95%
Справочник, Лейфер Л.А., офисное класс В, среднее значение (сотрудники банков)	12,10%	
<i>г. Калининград, Помещения свободного назначения</i>		
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	10,70%	10,70%

Источник: расчеты Оценщика

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках доходного подхода методом капитализации

Последний этап расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода – определение стоимости объектов недвижимости путем деления выбранного денежного потока на коэффициент капитализации.

Поскольку в состав ЕОН включена также стоимость права общей долевой собственности на земельный участок, Оценщики определили справедливую стоимость права общей долевой собственности на земельный участок методом распределения исходя из доли стоимости земельного участка в стоимости ЕОН.

Алгоритм и источники информации для определения доли права общей долевой собственности на земельный участок в справедливой стоимости ЕОН приведены в Разделе 8.

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости в составе Объекта оценки, по которым ставка по действующему договору аренды соответствует рыночной, либо заключенные договора отсутствуют, применялся метод прямой капитализации.

Долгосрочный договор аренды по объекту недвижимости - дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30 по состоянию на дату оценки расторгнут (Соглашение о расторжении от 03.10.2023 договора аренды № МН-1-181114 от 08.11.2014, Соглашение о расторжении от 16.10.2023 договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции №МН-1-150820 от 15.08.2020), поэтому расчет справедливой стоимости объекта недвижимости проведен методом капитализации по рыночной ставке аренды.

Таблица 9.39. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, в рамках доходного подхода.

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	Здание Административное / Свободное назначение	
2	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	4 813	Расчетное рыночное значение
3	Площадь объекта, кв.м	1 442,80	
4	Величина арендопригодной площади, доля	1 308,10	без учета площади подвала (технический) Возможна сдача блоками
5	Потенциальный валовый доход	6 295 885	

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
6	Недозагрузка, %	-18,40%	офисное назначение С/свободное, неактивный рынок, большая площадь
7	Действительный валовый доход, руб.	5 137 442	
8	Доля операционных расходов, %	12,9%	офисное назначение С/свободное
9	Сумма операционных расходов, руб.	812 169	
10	Чистый операционный доход, руб.	4 325 273	
11	Коэффициент капитализации	13,7%	Класс С
12	Справедливая стоимость ЕОН в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	31 571 336	
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16,80%	
14	Справедливая стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	26 267 352	
15	Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)	5 303 984	

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9.40. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, в рамках доходного подхода.

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	Здание Административное	
2	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	12 000	Значение ставки по договору соответствует рыночному значению
3	Площадь объекта, кв.м	2 299,40	
4	Величина арендопригодной площади, доля	2 299,40	Возможна сдача блоками
5	Потенциальный валовый доход	27 592 800	
6	Недозагрузка, %	-18,10%	Офисное класс В
7	Действительный валовый доход, руб.	22 598 503	
8	Доля операционных расходов, %	14%	Офисное класс В
9	Сумма операционных расходов, руб.	3 862 992	
10	Чистый операционный доход, руб.	18 735 511	
11	Коэффициент капитализации	10,95%	Офисное класс В
12	Справедливая стоимость ЕОН в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	171 100 557	
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16,80%	
14	Справедливая стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	142 355 663	
15	Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)	28 744 894	

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9.41. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, Проспект Ленина, дом №23а, в рамках доходного подхода.

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	Помещение Административное/Свободное	
2	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	7 714	Договор расторгнут. Рыночная ставка аренды
3	Площадь объекта, кв.м	348,1	
4	Величина арендопригодной площади, доля	348,1	Возможна сдача блоками
5	Потенциальный валовый доход	2 685 243	
6	Недозагрузка, %	-15,20%	Офисное класс В
7	Действительный валовый доход, руб.	2 277 086	
8	Доля операционных расходов, %	14%	Офисное класс В
9	Сумма операционных расходов, руб.	375 934	
10	Чистый операционный доход, руб.	1 901 152	
11	Коэффициент капитализации	12,10%	Офисное класс В
12	Справедливая стоимость ЕОН в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	15 712 000	
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16,80%	
14	Справедливая стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	13 072 384	
15	Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)	2 639 616	

Источник: расчеты Оценщика

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках доходного подхода методом дисконтирования денежных потоков

Для оцениваемых объектов, которые на дату оценки сданы в аренду на основании долгосрочных договоров, не соответствующими рынку, Оценщик применил метод дисконтирования денежных потоков.

По таким объектам недвижимости на дату оценки имеются зарегистрированные в Росреестре действующие долгосрочные договора аренды, которые являются обременением в виде существующих условий по договорам аренды. Оценщики предполагают, что после окончания срока аренды оцениваемые объекты могут быть сданы на рыночных условиях.

Общие положения метода дисконтирования денежного потока

Алгоритм расчета стоимости Объектов оценки в рамках доходного подхода методом дисконтирования денежного потока имеет следующий вид.

1. Определение длительности прогнозного периода (срока аренды).
2. Построение прогноза доходов и расходов от объекта недвижимости.
3. Расчет действительного валового дохода от объекта недвижимости.
4. Определение чистого операционного дохода
5. Определение ставки дисконтирования.
6. Расчет текущей стоимости денежных потоков и определение справедливой стоимости.

Выбор длительности периода прогнозирования

Учитывая условия крайней неопределенности на рынке, построение долгосрочных прогнозов доходов и расходов сильно затруднено. Поэтому Оценщики считают целесообразным ограничить период прогнозирования 2027 г. (2028 г.- постпрогнозный). Выбор такого срока прогнозирования также обусловлен тем фактом, что сроки действия долгосрочных договоров аренды истекают к 2027 г.

Построение прогноза доходов

Для построения прогноза доходов Оценщиками были приняты действующие условия аренды по заключенным долгосрочным договорам аренды. По окончании срока действия договоров, применяется рыночная ставка аренды с учетом темпа роста по ИПЦ.

Оценщик не предполагает рост арендных ставок в первом полугодии 2024 года. Далее с 2024 года была использована рыночная ставка аренды с учетом темпа роста на основании данных о значении индекса потребительских цен согласно Консенсус -прогнозу Института «Центр Развития» ВШЭ на 2024-2030 гг.¹⁷

Таблица 9.42. Рост арендных ставок в среднем за год, %

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028 (ПП)
Темп роста арендных ставок (ИПЦ), %	5,1%	4,0%	4,0%	4,1%	4,1%

Источник: составлено Оценщиком

Построение прогноза расходов

Ставка рыночной арендной платы была рассчитана без учета коммунальных платежей, без учета эксплуатационных расходов. Ставки аренды по действующим договорам аренды также не включают коммунальные и эксплуатационные расходы (чистая ставка).

Операционные расходы собственника в величине чистой арендной ставки определены на основании справочника «Справочника оценщика недвижимости - 2022», Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендных ставок. Типовые расходы собственника и арендатора под редакцией Лейфера Л.А. для рассматриваемых категорий городов в зависимости от типа объекта, указанные в таблице 9.32 Отчета.

Уровень недозагрузки

Уровень недозагрузки по Объекту оценки был принят согласно «Справочника оценщика недвижимости- 2023 г.» Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода под ред. Лейфера Л.А. и Справочника оценщика

¹⁷ https://dcenter.hse.ru/consensus_forecast

недвижимости- 2023 г.» Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода под ред. Лейфера Л.А.

Ставка капитализации

Применяемые ставки капитализации в зависимости от типа объекта, приведены в таблице 9.38 Отчета.

Определение чистого операционного дохода

Годовой арендный платеж рассчитан Оценщиками без учета коммунальных и эксплуатационных расходов с учетом темпов роста инфляции.

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования была рассчитана методом кумулятивного построения - метод последовательного увеличения безрисковой ставки процента, путем прибавления поправок (премий) на различные виды риска, связанные с особенностями рассматриваемой недвижимости.

При расчете ставки дисконтирования учитываются следующие составляющие:

- безрисковая ставка.
- премия за низкую ликвидность.
- премия за инвестиционный менеджмент
- премия за риск вложения в конкретный объект недвижимости.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

Безрисковая ставка определена как эффективная ставка доходности по облигациям ОФЗ-26238¹⁸ со сроком погашения в 2041 году. Таким образом, доходность данной облигации на дату оценки равна 12,43%.

Поправка на риск вложения в недвижимость учитывает риск случайной потери или потребительской стоимости. Премия за риск вложений в данный актив определена экспертным методом, приведенным в таблице ниже.

Таблица 9.43. Определение премии за риск вложения в объект недвижимости

Наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Систематический риск										
Ухудшение общей экономической обстановки	динамичный							1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный				1						
Тенденции развития экономики в регионе	динамичный				1						
Наименование риска	Несистематический риск										
Ускоренный износ здания	статичный				1						
Наличие избыточных площадей	статичный			1							
Недостаточно эффективное управление	динамичный				1						
Недополучение арендных платежей	динамичный			1							
Ухудшение транспортной доступности	динамичный		1								
Ухудшение коммерческого потенциала	динамичный		1								

¹⁸ <https://smart-lab.ru/q/bonds/SU26238RMFS4/>

Наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Систематический риск										
Сложность обеспечение инженерной инфраструктуры	динамичный		1								
Количество наблюдений	-	0	3	2	4	0	0	1	0	0	0
Взвешенный итог	-	0	6	6	16	0	0	7	0	0	0
Итого	-					35					
Количество факторов	-					10					
Премия за риск вложения в объект недвижимости	-					3,5%					

Источник: расчеты Оценщика

Величина поправки на низкую ликвидность принимается на основании исследования данного сектора рынка недвижимости и определяется сроком экспозиции объекта на рынке.

Величина данной премии рассчитывается по формуле:

$$K_{л} = K_{БЭЗР} \times T_{ЭКСП},$$

где

$K_{БЭЗР}$ - безрисковая ставка;

$T_{ЭКСП}$ - время экспозиции объекта на рынке.

Время экспозиции зависит от потребительских свойств объекта недвижимости, цены предложения и сложившейся ситуации на рынке. Специалисты рынка недвижимости приводят разные данные о величине среднего срока экспозиции аналогичных объектов коммерческой недвижимости (среднее значение между офисной и торговой недвижимостью). Таким образом, срок экспозиции для оцениваемых объектов равен в среднем 9 месяцев. Премия за низкую ликвидность 9,3%.

Премия за инвестиционный менеджмент связана с тем, что доходы от любого объекта недвижимости требуют постоянного управления. Таким образом, инвестиционный менеджмент представляет собой управление «портфелем инвестиций» и в зависимости от объекта инвестиций поправка на риск составляет 1-5%. Расчет поправки для Объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 9.44. Расчет риска за инвестиционный менеджмент

№ п/п	Факторы риска/ранг	1	2	3	4	5
1	Риск финансовой стратегии (выбор вариантов финансирования объекта)	1				
2	Риск выбора функционального использования объекта	1				
3	Риск принятия управленческих решений о сохранении либо продаже объекта			1		
4	Риск потерь при несвоевременной уплате по сделкам с объектом					
5	Риск потерь от недозагрузки помещений					
	Количество наблюдений	2	0	1	0	1
	Количество наблюдений ранг	2	0	3	0	5
	Сумма произведений			10		
	Количество факторов			5		
	Премия на инвестиционный менеджмент, %			2		

Источник: расчеты Оценщика

Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения приведен в таблице ниже

Таблица 9.45. Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Безрисковая ставка, %	12,43%
Премия за риск вложения в недвижимость, %	3,5%
Срок экспозиции, мес.	9
Премия за низкую ликвидность, %	9,3%
Премия за инвестиционный менеджмент, %	2,00%
Ставка дисконтирования, %	27,23%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, ставка дисконтирования составила 27,23%.

Поскольку в состав ЕОН включена также стоимость права общей долевой собственности на земельный участок, Оценщики определили справедливую стоимость права общей долевой собственности на земельный участок методом распределения исходя из доли стоимости земельного участка в стоимости ЕОН.

Алгоритм и источники информации для определения доли права общей долевой собственности на земельный участок в справедливой стоимости ЕОН приведены в Разделе 8.

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости в составе Объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков приведен далее в таблицах.

Таблица 9.46. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а, в рамках доходного подхода.

Наименование показателя	06.03.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.12.2026	01.01.2027- 31.12.2027	ПП (2028)
Фактор времени	0,570	0,249	0,997	0,997	0,997	1,000
Арендопригодная площадь, кв.м	206,5	206,5	206,5	206,5	206,5	206,5
Арендная ставка по договору аренды, руб./кв.м/год с НДС	16 796,0	17 653	18 359	19 093	19 876	20 691
Арендная ставка рыночная, руб./кв.м/год с НДС	11 455	12 039	12 521	13 022	13 556	14 112
ИПЦ, %	0,0%	5,1%	4,0%	4,0%	4,1%	4,1%
ПВД, руб.	1 976 973	619 027	2 577 830	2 680 976	2 790 916	2 914 128
Недозагрузка по договору аренды, %	0,0%	-	-	-	-	-
Недозагрузка по рынку, %	-	11,8%	11,8%	11,8%	11,8%	11,8%
Действительный валовой доход	1 976 973	545 982	2 273 646	2 364 621	2 461 588	2 570 261
Операционные расходы, % от ПВД	12,90%	12,90%	12,90%	12,90%	12,90%	12,90%
Операционные расходы, руб.	255 030	79 854	332 540	345 846	360 028	375 923
ЧОД	1 721 943	466 128	1 941 106	2 018 775	2 101 560	2 194 338
Кк	-	-	-	-	-	10,70%
Стоимость реверсии, руб.	-	-	-	-	-	20 507 832
Денежный поток, руб.	1 721 943	466 128	1 941 106	2 018 775	2 101 560	-
Ставка дисконтирования, %	27,23%	27,23%	27,23%	27,23%	27,23%	-
Период дисконтирования	0,28500	0,69450	1,69150	2,68850	3,68550	-
Дисконтный множитель	0,93367	0,84598	0,66541	0,52337	0,41166	0,41166
Дисконтированный денежный поток	1 607 727	394 335	1 291 631	1 056 566	865 128	-
Дисконтированная стоимость реверсии	8 442 254	-	-	-	-	-
Рыночная стоимость помещения, руб. с НДС	13 657 641	-	-	-	-	-

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9.47. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50, в рамках доходного подхода.

Наименование показателя	06.03.2024- 20.06.2024	21.06.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.12.2026	01.01.2027- 31.12.2027	ПП (2028)
Фактор времени	0,290	0,529	0,997	0,997	0,997	1,000
Арендопригодная площадь, кв.м	39,6	39,6	39,6	39,6	39,6	39,6
Арендная ставка по договору аренды, руб./кв.м/год с НДС	29 778	-	-	-	-	-
Арендная ставка рыночная, руб./кв.м/год с НДС	24 682	25 941	26 979	28 058	29 208	30 406
ИПЦ, %	0,0%	5,1%	4,0%	4,0%	4,1%	4,1%
ПВД, руб.	341 971	543 422	1 065 163	1 107 764	1 153 167	1 204 078
Недозагрузка по договору аренды, %	0,0%	-	-	-	-	-
Недозагрузка по рынку, %	-	11,8%	11,8%	11,8%	11,8%	11,8%
Действительный валовой доход	341 971	479 298	939 474	977 048	1 017 093	1 061 997
Операционные расходы, % от ПВД	12,90%	12,90%	12,90%	12,90%	12,90%	12,90%
Операционные расходы, руб.	44 114	70 101	137 406	142 902	148 759	155 326
ЧОД	297 857	409 197	802 068	834 146	868 334	906 671
Кк	-	-	-	-	-	10,70%
Стоимость реверсии, руб.	-	-	-	-	-	8 473 561
Денежный поток, руб.	297 857	409 197	802 068	834 146	868 334	-
Ставка дисконтирования, %	27,23%	27,23%	27,23%	27,23%	27,23%	-
Период дисконтирования	0,14500	0,55450	1,55150	2,54850	3,54550	-

Наименование показателя	06.03.2024- 20.06.2024	21.06.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.12.2026	01.01.2027- 31.12.2027	ПП (2028)
Дисконтный множитель	0,96568	0,87499	0,68822	0,54132	0,42577	0,42577
Дисконтированный денежный поток	287 635	358 043	551 999	451 540	369 711	-
Дисконтированная стоимость реверсии	3 607 788					
Рыночная стоимость помещения, руб. с НДС	5 626 716					

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества в составе Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на «06» марта 2024 года составляет:

Таблица 9.48. Справедливая стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС
1	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, ГЗ. адрес объекта: Воронежская область, г. Новovorонеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	36:33:0002401:326	26 267 000
2	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Новovorонеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	36:33:0002401:519	-
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Новovorонеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	36:33:0002401:4	5 304 000
4	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: 1 из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	39:15:121543:287	13 658 000
5	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литеры А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	39:15:150851:226	5 627 000
6	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	39:14:010607:30	13 072 000
7	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	39:14:010607:8	2 640 000
8	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	39:15:132320:7	142 356 000
9	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	39:15:132320:5	28 745 000
ИТОГО		-	237 669 000

Источник: расчеты Оценщика

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости Объекта оценки.

В соответствии с п. 3 ФСО №V: «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

Согласно п. 28 ФСО №7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.»

В настоящем отчете Оценщиком при определении рыночной стоимости Объекта оценки использовались два подхода – сравнительный и доходный.

Для анализа существенности расхождения результата оценки между подходами произведем расчет отклонения результата одного подхода от другого.

Таблица 10.1. Согласование результатов

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб. (с НДС)	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб. (с НДС)	Отклонение результата одного подхода от другого, %
1	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	15 100 000	13 658 000	10,6% (-9,5%) Менее 30% - отклонение несущественное
2	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литер А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	5 402 000	5 627 000	4,2% (-4,0%) Менее 30% - отклонение несущественное
3	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	164 684 000	142 356 000	15,7% (-13,6%) Менее 30% - отклонение несущественное
4	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	33 253 000	28 745 000	15,7% (-13,6%) Менее 30% - отклонение несущественное
5	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	14 907 000	13 072 000	14,0% (-12,3%) Менее 30% - отклонение несущественное
6	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	3 010 000	2 640 000	14,0% (-12,3%) Менее 30% - отклонение несущественное
7	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1	31 392 000	26 267 000	19,0% (-16,3%)

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб. (с НДС)	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб. (с НДС)	Отклонение результата одного подхода от другого, %
	442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, ГЗ. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326			Менее 30% - отклонение несут
8	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	357 000	-	-
9	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	-	-	-
9.1	Земельный участок под основным зданием	6 339 000	5 304 000	19,0% (-16,3%) Менее 30% - отклонение несут
9.2	Земельный участок под гаражом	72 000	-	-

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

Поскольку существенного расхождения между подходами не выявлено, Оценщик счел возможным использовать процедуру согласования результатов, используя математические правила взвешивания, а именно присвоить каждому из использованных подходов определенный коэффициент весомости (вес).

Для определения коэффициентов весомости Оценщик проанализировал преимущества использования сравнительного и доходного подхода применительно к Объекту оценки.

Таблица 10.2.

Преимущества сравнительного подхода	Применительно к Объекту оценки	Преимущества доходного подхода	Применительно к Объекту оценки
активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке)	активность рынка - средняя или низкая. Предложение объектов ограничено, информация о сделках закрыта.	способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка)	сегмент рынка, к которому относится Объект оценки, характеризуется средней активностью, Объект оценки способен приносить доход с невысокой степенью неопределенности
доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами)	существует доступная информация о ценах предложений по продаже объектов-аналогов	степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта)	арендные ставки в условиях неопределенности более чувствительны к колебаниям рынка
актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени)	рыночная ценовая информация является актуальной и близкой к дате оценки	Наличие заключенных договоров аренды	имеются заключенные долгосрочные и краткосрочные договора аренды
степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)	степень сопоставимости аналогов с объектом оценки – средняя	-	-
Вес подхода	0,4	-	0,6

Сравнительный подход базируется полностью на рыночной информации. Сравнительный подход учитывает тенденции рыночной конъюнктуры, а также действительные намерения продавца и покупателя, что важно при определении рыночной стоимости, как стоимости, по

которой объект переходит от типичного продавца к типичному покупателю. Цены на рынке, как правило, также отражают такую особенность объекта, как местоположение, что является важнейшей ценообразующей характеристикой. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой». Оценщику не удалось обнаружить в открытом доступе ни одной сделки с подобными оцениваемыми объектами недвижимости.

Проведенный Оценщиком анализ рынка показал, что в условиях неопределенности большинство продавцов приняли выжидательную позицию и не готовы идти на существенное снижение цен. Учитывая текущую ситуацию, сложившуюся на рынке продажи коммерческой недвижимости рассматриваемых городов, общее состояние рынка коммерческой недвижимости, для целей настоящей оценки сравнительному подходу присвоен вес 0,4.

Основное преимущество доходного подхода заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Кроме того, доходный подход наиболее полно учитывает стоимостные особенности оцениваемых объектов недвижимости. Более того, арендные ставки в условиях неопределенности более чувствительны к колебаниям рынка. Также необходимо учитывать тот факт, что на дату оценки почти по всем объектам имеются заключенные долгосрочные или краткосрочные договора аренды. Для целей настоящей Оценки доходному подходу присвоен вес 0,6.

Для оцениваемых объектов недвижимого имущества, справедливая стоимость которых определена в рамках сравнительного подхода (гаражи), вес используемого подхода равен 1.

Расчет итоговой справедливой стоимости приведены в таблицах ниже.

Таблица 10.3. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости в составе Объекта оценки

№п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость по сравнительному подходу округленно, руб. (с НДС)	Справедливая стоимость по доходному подходу округленно, руб. (с НДС)	Вес, сравнительный подход	Вес, доходный подход	Справедливая стоимость округленно, руб. (с НДС)	Справедливая стоимость, руб. (без НДС)
1	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	15 100 000	13 658 000	0,4	0,6	14 230 000	11 858 333
2	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	5 402 000	5 627 000	0,4	0,6	5 540 000	4 616 667
3	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	164 684 000	142 356 000	0,4	0,6	151 290 000	126 075 000
4	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	33 253 000	28 745 000	0,4	0,6	30 550 000	30 550 000
5	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	14 907 000	13 072 000	0,4	0,6	13 810 000	11 508 333
6	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	3 010 000	2 640 000	0,4	0,6	2 790 000	2 790 000
7	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, ГЗ. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	31 392 000	26 267 000	0,4	0,6	28 320 000	23 600 000
8	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	357 000	-	1,0	0,0	360 000	300 000
9	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	-	-	-	-	5 792 000	5 792 000
9.1	Земельный участок под основным зданием	6 339 000	5 304 000	0,4	0,6	5 720 000	5 720 000
9.2	Земельный участок под гаражом	72 000	-	1,0	0,0	72 000	72 000
ИТОГО		274 516 000	237 669 000			252 682 000	217 090 333

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки составляет, с учетом округления:

Таблица 10.4. Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС (20%)
1	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	39:15:132320:7	общая долевая собственность	151 290 000	126 075 000
2	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	39:14:010607:30	общая долевая собственность	13 810 000	11 508 333
5	Нежилое помещение. назначение: нежилое, (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	39:15:150851:226	общая долевая собственность	5 540 000	4 616 667
6	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	39:15:121543:287	общая долевая собственность	14 230 000	11 858 333
7	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, ГЗ. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	36:33:0002401:326	общая долевая собственность	28 320 000	23 600 000
9	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	36:33:0002401:519	общая долевая собственность	360 000	300 000
11	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	36:33:0002401:4	общая долевая собственность	5 792 000	5 792 000
12	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	39:15:132320:5	общая долевая собственность	30 550 000	30 550 000
13	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	39:14:010607:8	общая долевая собственность	2 790 000	2 790 000
ИТОГО				252 682 000	217 090 333

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки. Результат оценки предполагается использовать для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении Объекта оценки любым способом, в том числе путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев Паевого Инвестиционного Фонда. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.¹⁹

Для указанных целей в отношении Объекта оценки – имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на 06 марта 2024 года, была установлена справедливая стоимость с учетом округлений в размере:

252 682 000 (Двести пятьдесят два миллиона шестьсот восемьдесят две тысячи) рублей с учетом НДС или

217 090 333 (Двести семнадцать миллионов девяносто тысяч триста тридцать три) рубля без учета НДС 20%

в том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС (20%)
1	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	39:15:132320:7	общая долевая собственность	151 290 000	126 075 000
2	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	39:14:010607:30	общая долевая собственность	13 810 000	11 508 333
5	Нежилое помещение. назначение: нежилое, (литер VI из литер А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	39:15:150851:226	общая долевая собственность	5 540 000	4 616 667
6	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	39:15:121543:287	общая долевая собственность	14 230 000	11 858 333
7	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, ГЗ. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	36:33:0002401:326	общая долевая собственность	28 320 000	23 600 000

¹⁹ В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.

9	Отдельно стоящее здание , назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	36:33:0002401:519	общая долевая собственность	360 000	300 000
11	Земельный участок , Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	36:33:0002401:4	общая долевая собственность	5 792 000*	5 792 000*
12	Земельный участок . Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	39:15:132320:5	общая долевая собственность	30 550 000*	30 550 000*
13	Земельный участок . Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	39:14:010607:8	общая долевая собственность	2 790 000*	2 790 000*
ИТОГО				252 682 000	217 090 333

* Примечание: в соответствии с действующим законодательством (часть II, статья 146, п.2.6 Налогового Кодекса РФ) операции с земельными участками (долями) не признаются Объектами налогообложения (по налогу на добавленную стоимость), т.е. налогом на добавленную стоимость не облагаются. Следует отметить, что данное положение распространяется только на продажу прав собственности на земельные участки, поскольку под реализацией, в соответствии со статьей 39 НК РФ понимается переход права собственности.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке и Заданием на оценку. Итоговая величина стоимости Объекта оценки предназначена исключительно для указанной цели и не может быть использована для иных целей.

Результат оценки стоимости Объекта оценки основывается на информации, существовавшей на дату оценки и может быть признан рекомендуемым для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке.

Итоговый результат оценки стоимости Объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на итоговую стоимость объекта оценки.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, которая указана в Отчете.

Оценщик 1 категории:

Сергеева Н.А.



12. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
4. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
5. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
6. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
7. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
8. - Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее - ФСО № 7).
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940).
11. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
12. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
13. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
15. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГУ, 1997. – 442 с.
16. Фридман Д, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
17. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.
18. «Сборник рыночных корректировок» под редакцией Е.Е. Яскевича, СРД-33, октябрь 2023.
19. Справочник Оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера.
20. Справочник Оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия под редакцией Л.А. Лейфера.

21. -Справочник Оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия под редакцией Лейфера Л.А.
22. Справочник Оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А.
23. Справочник Оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы для коммерческой недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера.
24. Онлайн справочник оценщика недвижимости «СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2024 г.
25. Internet–ресурсы.

ПРИЛОЖЕНИЕ1
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ

Заключения специальных экспертиз не применялись.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Москва

Финансовая академия
при Правительстве Российской Федерации –
государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования

ДИПЛОМ

КСБ 0541037

Федеральное государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации

18 июня 2004

Сергеевой

Наталье Александровне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ
по специальности
"Финансы и кредит"

Подпись: *Сергей*
Подпись: *Наталья Сергеевна*



РОССИЯ

РОССИЯ

РОССИЯ

РОССИЯ

ДИПЛОМ ЗАВЯЗЫВАЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 432-С 27 июня 2004 г.



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Сергеева Наталья Александровна

паспорт: серия 4502 № 823368, выдан 31.07.2002г.
ОВД "НОВО-КОСИНО" Г. МОСКВЫ
Код подразделения: 772-045

включен в реестр СРО «СФСО»:
07.06.2018г., регистрационный № 563
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от
29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «08» июня 2023г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

0352

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

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 029593-1

« 17 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Сергеевой Наталье Александровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » сентября 20 21 г. № 218

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » сентября 20 24 г.

№ 029593-1/2021-09-17

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 230D0B40R3616
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Сергеева Наталья Александровна.	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: – причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); – причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА	
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
11 700 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,039% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «30» мая 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «30» мая 2023 г. по «29» мая 2024 г.
Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:

 Д.Г. Старостин /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 230D0B40RR293
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Профессиональная Группа Оценки».			
Адрес места нахождения на основании Устава: 123112, г. Москва, Пресненская набережная д.12, этаж 31, часть пом.4.			
<p>Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>			
<p>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>			
<p>Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.</p>			
СТРАХОВАЯ СУММА	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	Лимит ответственности в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки на один страховой случай	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,012% от страховой суммы.		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» декабря 2023 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» декабря 2023 г.	по «23» декабря 2024 г.	
<p>Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).</p> <p>К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).</p> <p>Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.</p>			

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1143 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

*Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФЦИ*

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:


М.П. Д.Г. Старостин



Места выдачи Страхового полиса: г. Москва

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Адрес: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, р-н Центральный, проспект Мира, д. № 72-72а

Аналоги для сравнительного подхода

Аналог 1

Объявление: 12.01.2024, 10:54, 0.001 просмотра, 2.1k просмотров

Свободное назначение, 71 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Пугачева, 7. На карте

В избранное | Поделиться | Показать адрес

13 фото

Отзывы о сайте

4 432 000 ₪

Следить за изменением цены

Цена за метр: 62 423 ₪
Налог: УСН

+7 962 259-47-70

Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Авено-Результ Владис
Документы проверены

ИРИТОР
Лариса Носова
★ 5.0 - 3

Отчет о привлекательности помещений и локаций

Купите

Фотографии (13) | Описание | На карте | Похожие объявления

Свободное назначение, 71 м²

Код объекта: 900278.
ПЕРВАЯ ЛИНИЯ улицы Пугачева в 50 метрах от проспекта Мира.

ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД имеет этаж на -1 этаж.

ЕСТЬ ОТОПЛЕНИЕ и все коммуникации, санузел.
Сделана разводка под охранную и пожарную сигнализацию.
Высота потолков 2,7м.
Светлое и просторное помещение.

ЭЛЕКТРИЧЕСТВО 15 кВт.

ПЛАНИРОВКА ОЧЕНЬ ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ.
Общая площадь 71 кв.м., в том числе:
+ клиентский зал Open Space 50 кв.м.;
+ кабинет/склад 10 кв.м.;
+ техническое помещение/серверная б.м.м.;
+ санузел 2,3 кв.м.

Объект входит в программу благоустройства на 2022-23 год.
Будет полностью благоустроена территория и входная группа в помещение.

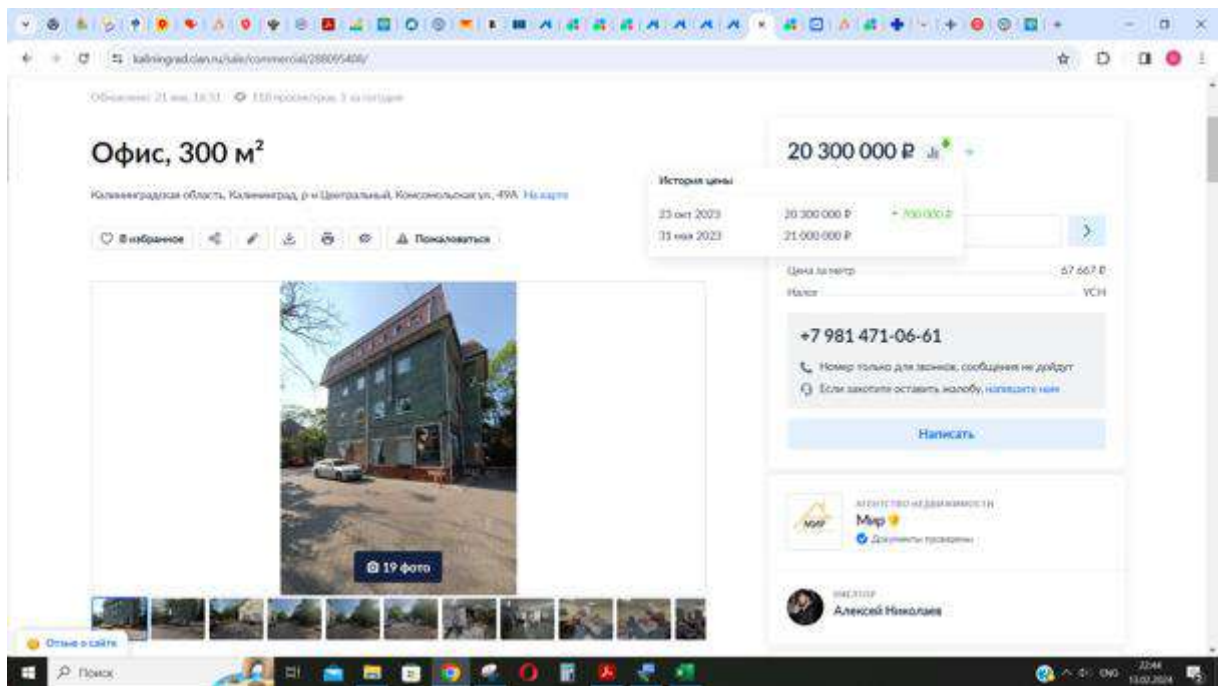
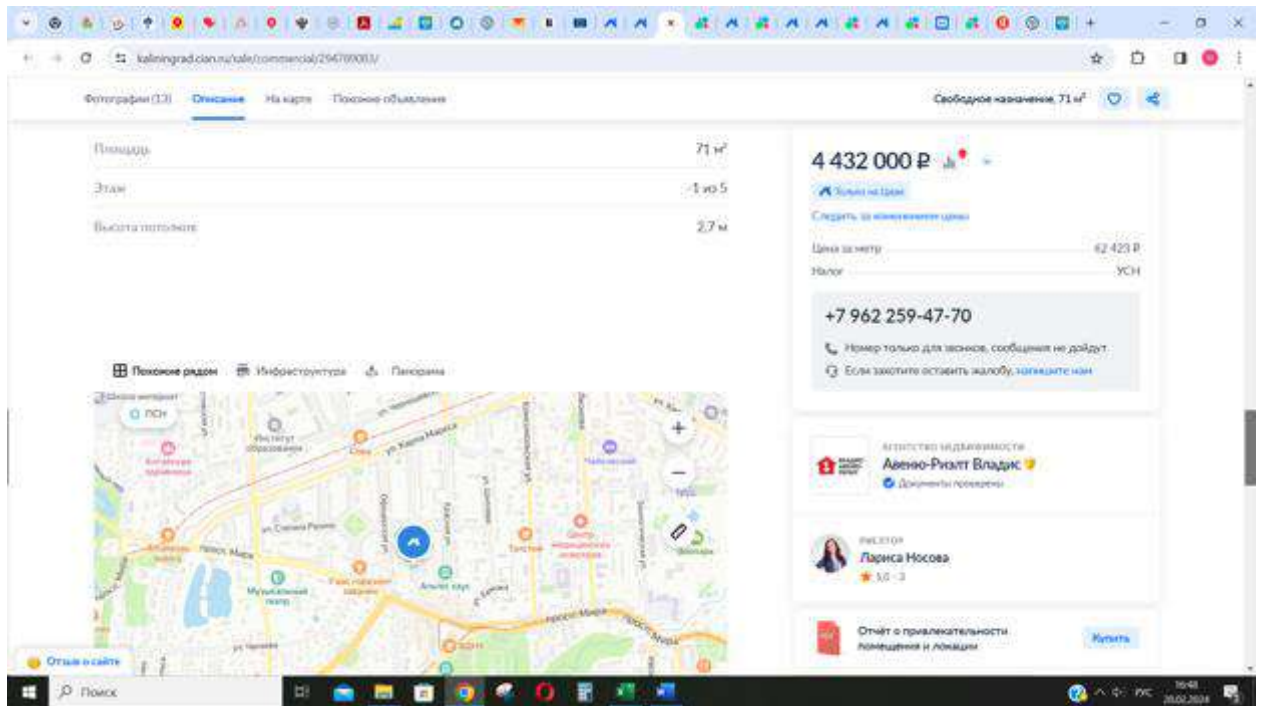
Отлично подойдет под разные виды бизнеса: магазин, офис, салон, студия, учебный центр.

Ориентир: ул. Коммунальная, ул. Офицерская, ул. Каминная, ул. Жутузова, Советский проспект, проспект Мира, ул. Пугачева, ул. Чернышевского, ул. Карла Маркса, ул. Красная, ул. Космонавта Герасимова, Фестивальная Аллея, ул. Шиллера, ул. Комсомольская, ул. Космонавта Леонова.

Отзывы о сайте

Почас

10:48 28.01.2024



Представлю вашему вниманию коммерческие помещения в центральном районе города по адресу: Калининград ул. Комсомольская 49 а
 Общая площадь: 300 кв.метров +
 Огороженная территория для парковки на 28 машин плюс гаражное место.
 Источник пассивного дохода в месяц от 100 тысяч рублей и выше (возможна продажа с арендаторами)
 Широкое расположение - исторический центр, около первой линии дорог, всегда будет спрос на аренду.

[Создать](#)

Напишите автору


[Связаться со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Зачем пользоваться](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?
 Выберите вкладки объявления и уточните необходимую информацию.

[Открыть в сайле](#)

20 300 000 Р 

[Следить за изменением цены](#)


Предложите свою цену


Например, 19 693 000 [>](#)

Цена за метр: 67 667 Р


Налог: УСН


+7 981 471-06-61

 Номер только для звонков, сообщения не придут


 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

 Агентство недвижимости **Мир**
 Документы прозрачны

 Искатель **Алексей Николаев**

[Отчёт о привлекательности собственности и рынке](#) [Купить](#)

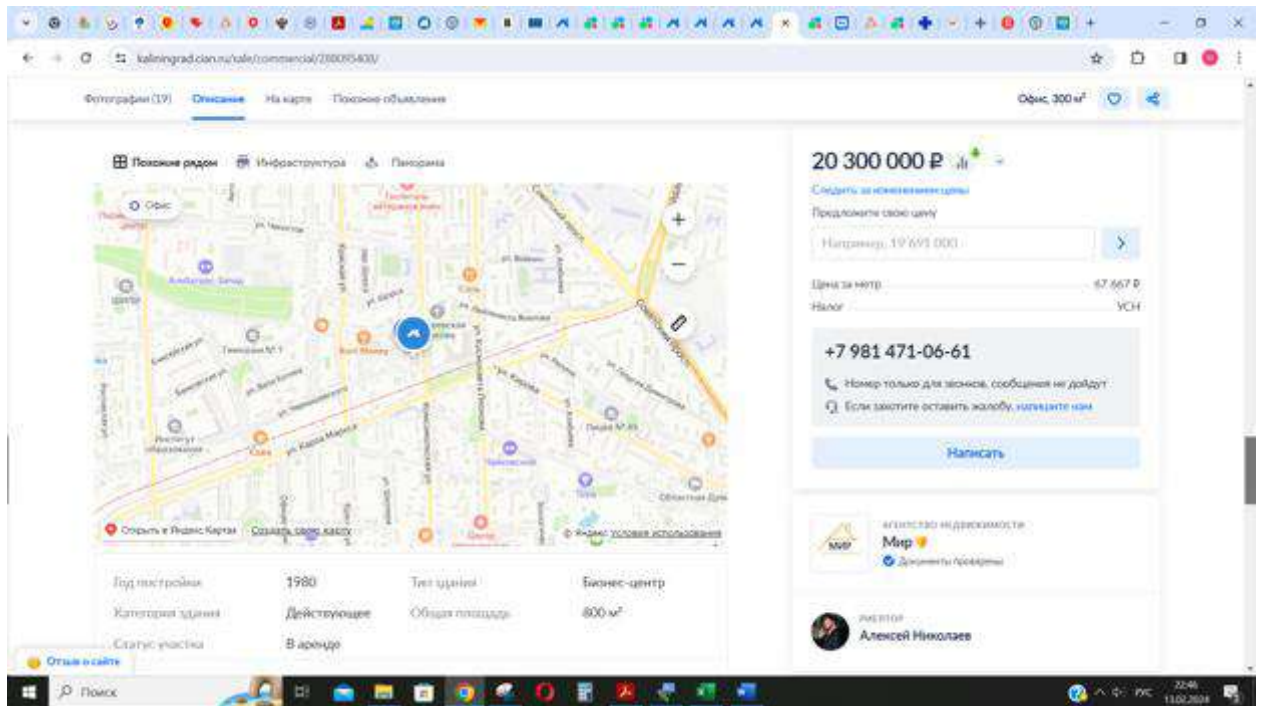
Фотографии (19) [Описание](#) [На карте](#) [Похожие объявления](#) Объём 300 м² 

Тип здания: **Свободная продажа**

Об объекте

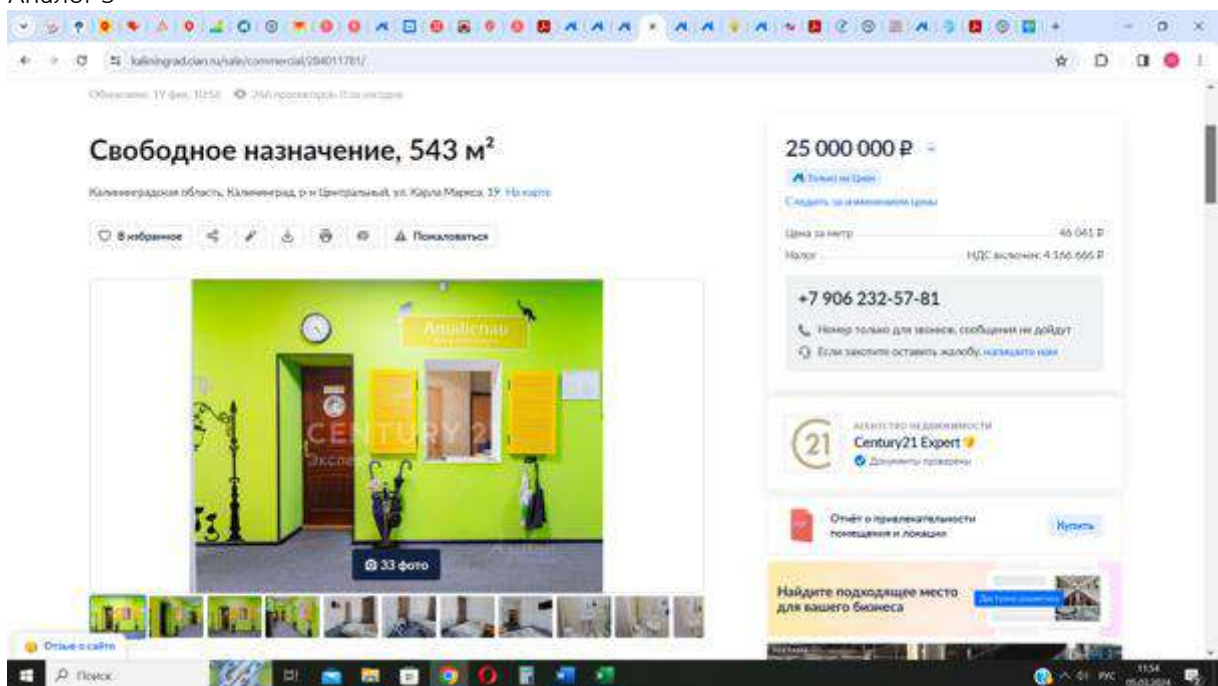
Площадь	300 м²
Этаж	1 из 4
Юридический адрес	Предоставляется
Количество комнат, точек	2
Мощность, кВт	30
Высота потолка	3 м
План комнаты	Смешанная
Составление	Официал отделение
Доступ	Свободный

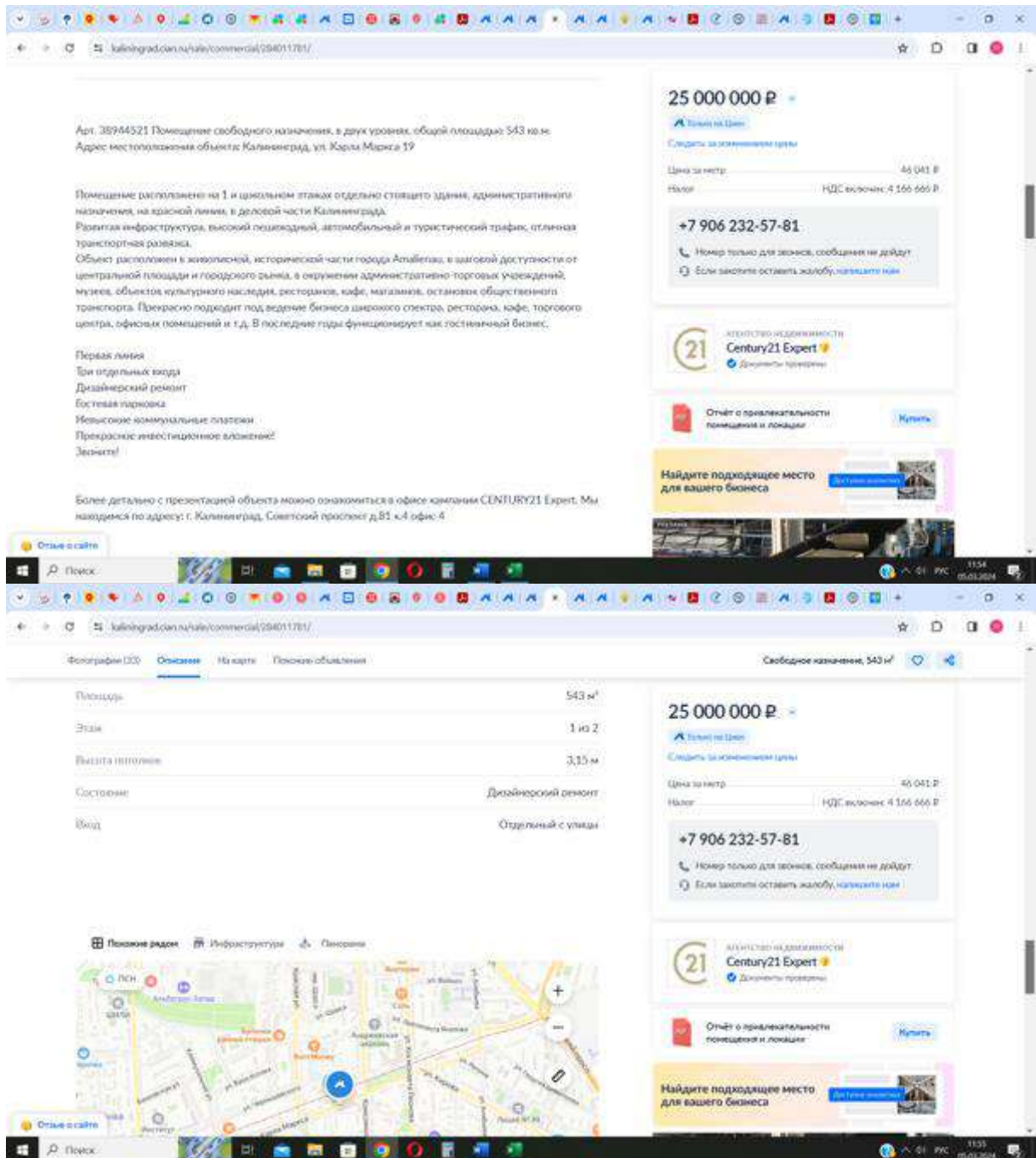
[Открыть в сайле](#) [Инд](#) Наземная, 28 мест, 15 000 Р/место



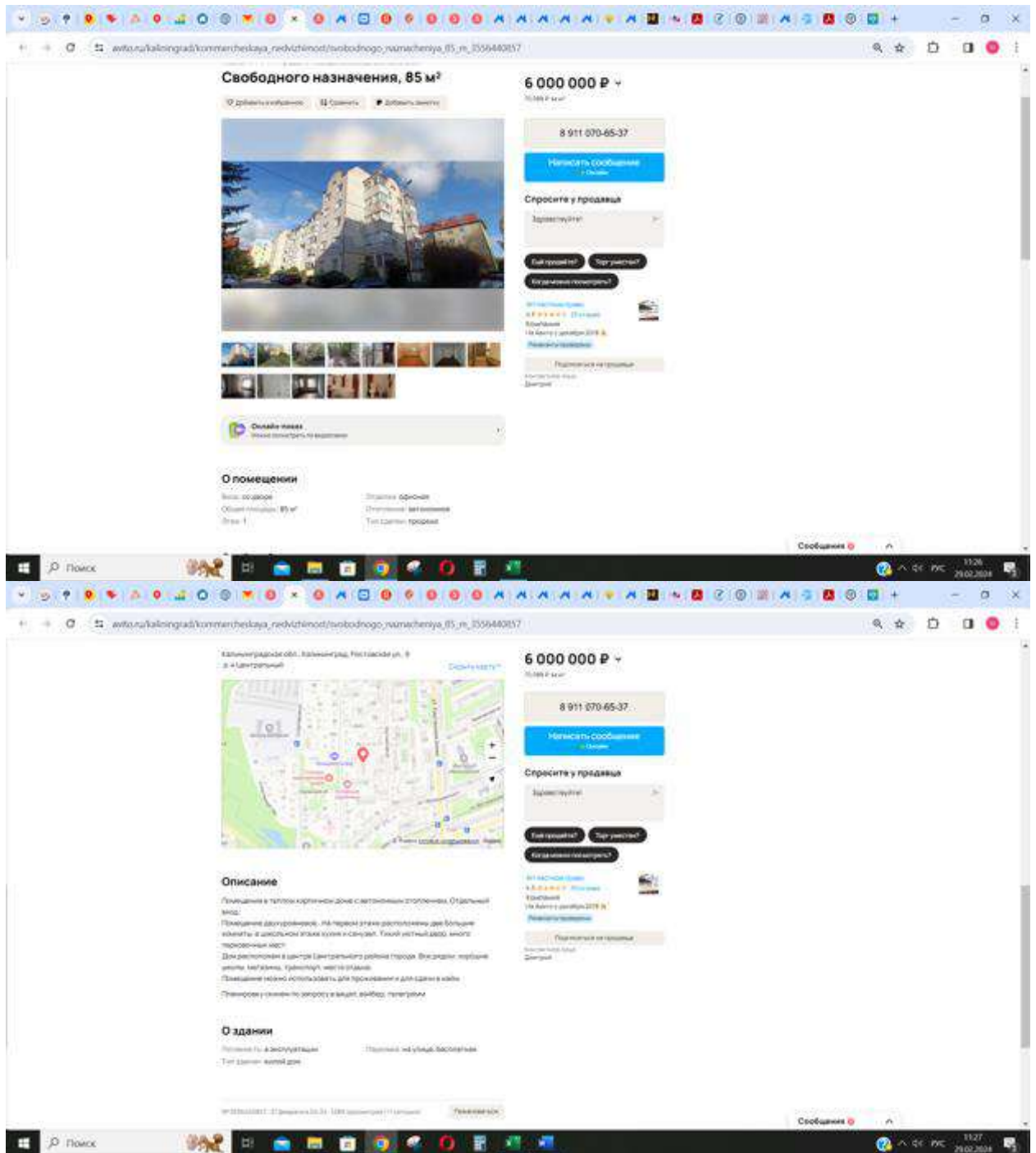
<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/288095408/>

Аналог 3

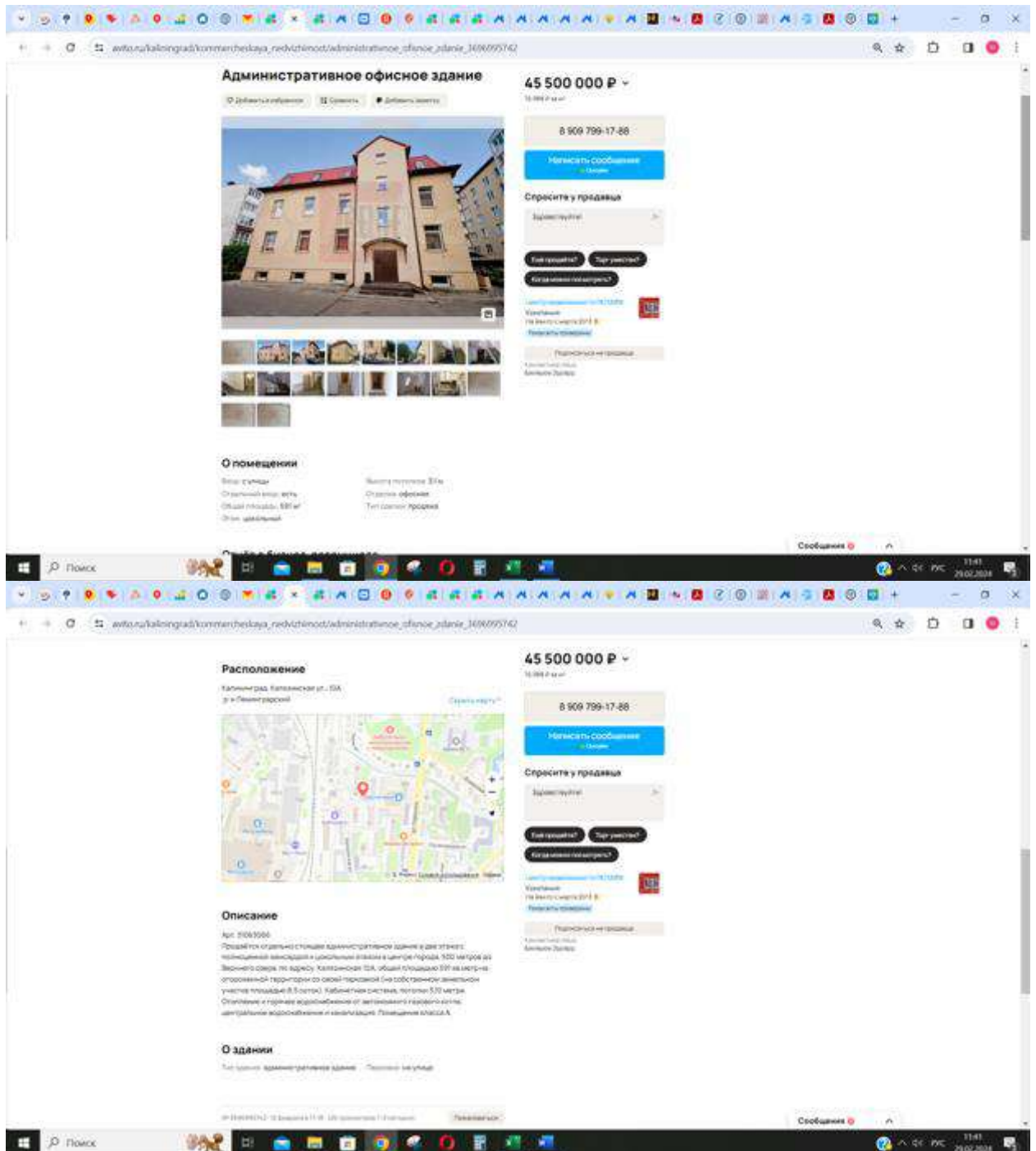




<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/284011781/>



https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_85_m_3556440857



https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativnoe_ofisnoe_zdanie_3696995742

Адрес: Россия, Калининградская обл., . Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50

Аналоги для сравнительного подхода

Аналог 1

The image shows two screenshots of a real estate website listing a property. The top screenshot shows the main listing page with a price of 4,700,000 RUB and a photo of the building entrance. The bottom screenshot shows the detailed description of the property, including its location and features.

Торговая площадь, 41,5 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Автомобильная ул, 24 На карте

4 700 000 ₽

История цены

1 июл 2021	4 700 000 ₽	+ 1 000 000 ₽	113 254 ₽
27 июл 2022	6 000 000 ₽		УСН

+7 967 350-39-51

Агентство недвижимости
Ивент. Департамент коммерческой недвижимости

АКТОРИИ
Денис Соломонов

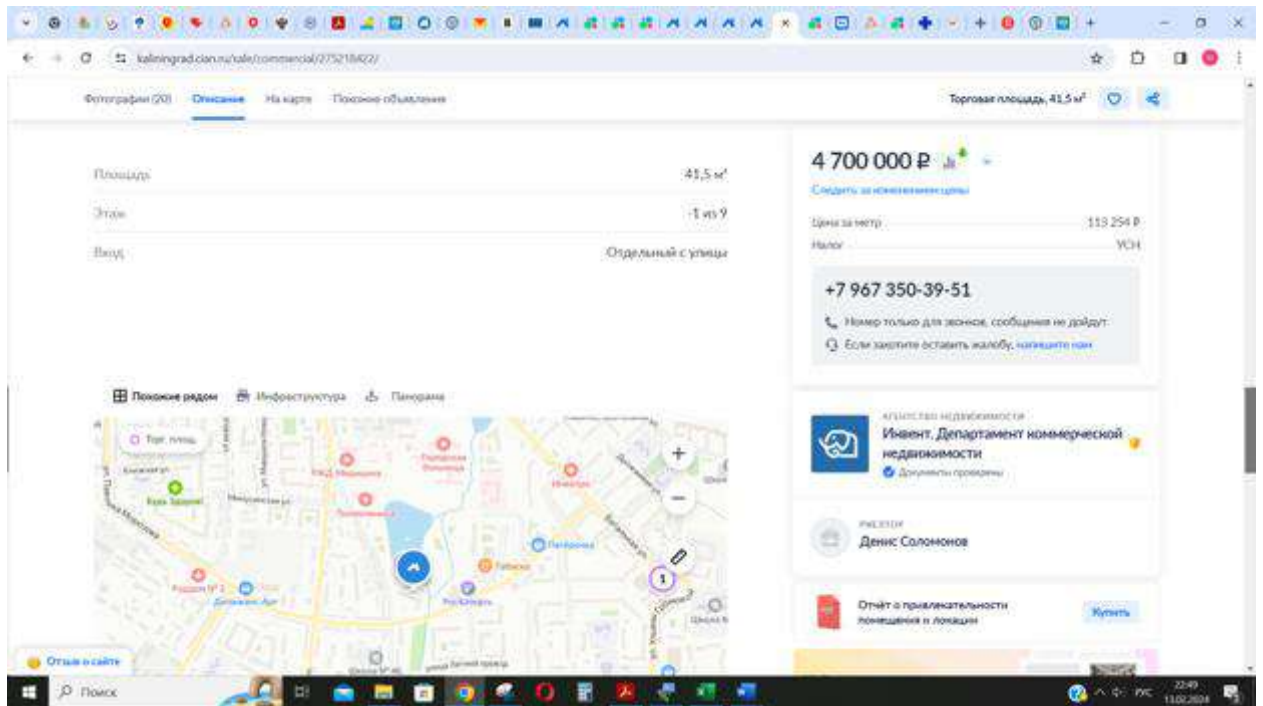
Отчёт о привлекательности помещений и локаций

Продать торговое-офисное помещение на ул.Автомобильная 24Дом расположен в у. летнего озера, вокруг детские и спортивные площадки, места для отдыха, что гарантирует пешеходный трафик. Помещение после ремонта, отдельный вход, высокие потолки. Назначение как торговое помещение, так и офисное, подходит под бытовые услуги. Торговый зал, свой санузел, есть две вместительные ящики которые можно использовать как подсобное помещение для хранения товара. Удобная вместительная парковка напротив входа. Парковка возле SPARОбъект. 152848

Номер объекта: #1/152848/3808

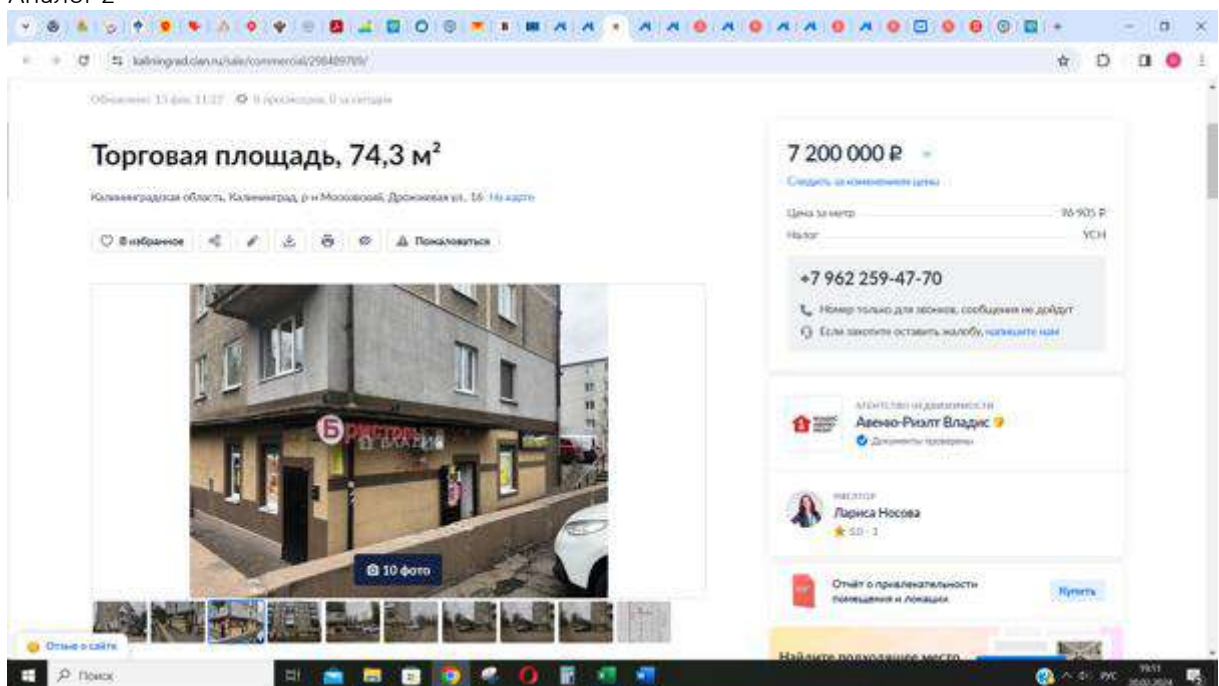
Позвоните автору

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.



<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/275218422/>

Аналог 2



kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/298489789/

Фотографии (10) Описание На карте Поисковые объявления Торговая площадь, 74,3 м²

Уважаемые потенциальные инвесторы, представляем вам уникальную возможность приобрести коммерческие помещения с арендатором, который обеспечит окупаемость вложений всего за 7 лет! Это идеальное подложие для тех, кто ищет надежный и стабильный источник дохода на долгосрочной основе.

Наша коммерческая недвижимость расположена в привлекательном и процветающем районе, с удобным доступом к основным транспортным магистралям и большим потоком пешеходного и автомобильного движения. Это создаст идеальные условия для успешного бизнеса и привлечение постоянных клиентов.

Наша аренда - проверенная и стабильная компания, которая уже долгое время успешно работает и имеет прочную репутацию на рынке. Долгосрочные договоры аренды обеспечивают стабильный поток дохода и минимизируют риски для вас, как инвестора.

Коммерческое помещение, которое мы предлагаем, полностью адаптировано под нужды арендатора и обладает современным дизайном и высоким уровнем отделки. Вы сможете приобрести готовое и прибыльное предприятие, готовое к немедленному использованию.

Кроме того, мы предоставляем полную поддержку и консультацию во всех аспектах сделки, включая юридические вопросы и финансовые аспекты. Наша опытная и профессиональная команда всегда готова помочь вам в достижении ваших инвестиционных целей.

Не упустите эту уникальную возможность приобрести коммерческую недвижимость с арендатором, которое окупается всего за 7 лет. Это надежный и прибыльный вариант для долгосрочных инвестиций. Свяжитесь с нами сегодня, чтобы получить дополнительную информацию и ознакомиться с предложением более подробно.

7 200 000 ₽
Следить за изменениями цены

Цена за метр: 96 905 ₽
Налог: УСН

+7 962 259-47-70
Номер только для звонка, сообщения не придет.
Если захотите оставить жалобу, нажмите [нам](#)

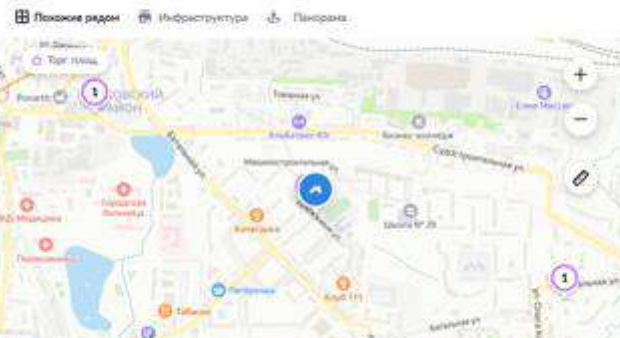
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Авено-Риэлт Владис
Дипломы проверены

ИВЕСТИТОР
Лариса Носова
★ 5.0 - 3

Отчет о привлекательности помещения и локация [Купить](#)

Площадь: 74,3 м²
Этаж: -1 из 5

Поисковые редон Инфраструктура Панорама



Оценки в сайте

19:11 28.02.2024

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/298489789/>

Объект: 11 кв. 1721 | Страница: 1 из 10

Свободное назначение, 72 м²

Калужградская область, Калужград, р-н Московский, ул. Сергея Ковалева. На карте

В избранное | Поделиться | Показать

11 фото

8 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, в 245 000

Цена за метр: 118 056 Р

Налог: НДС включено: 1 416 666 Р

+7 962 254-34-05

Номер только для звонков, сообщения не приходят

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости
Риэлт Комфорт
Делать правильно

По цене: 5 лет | Объекты в работе: 364

Илья Невский

Что входит в рчл-отчет

- Охват населения
- Личный график
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Личные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет за 350 Р | Посмотреть пример отчёта

Арт. 54476326. Продам коммерческое помещение в развитом спальном районе. Помещение свободной планировки, в данный момент оборудовано под салон красоты. Хорошее месторасположение дома. Локация идеально подойдет для любого вида деятельности. На это место сильно Просится Алкогольный магазин, в данном месте востребовано. В шаговой доступности остановки общественного транспорта, что не маловажно! SPA в шаговой доступности. Развитая инфраструктура. Удобный выезд на улицу Киевского, Ленинский проспект, Проспект Калинина. Помощь в оформлении Ипотеки.

Смотреть

8 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, в 245 000

Цена за метр: 118 056 Р

Налог: НДС включено: 1 416 666 Р

+7 962 254-34-05

Номер только для звонков, сообщения не приходят

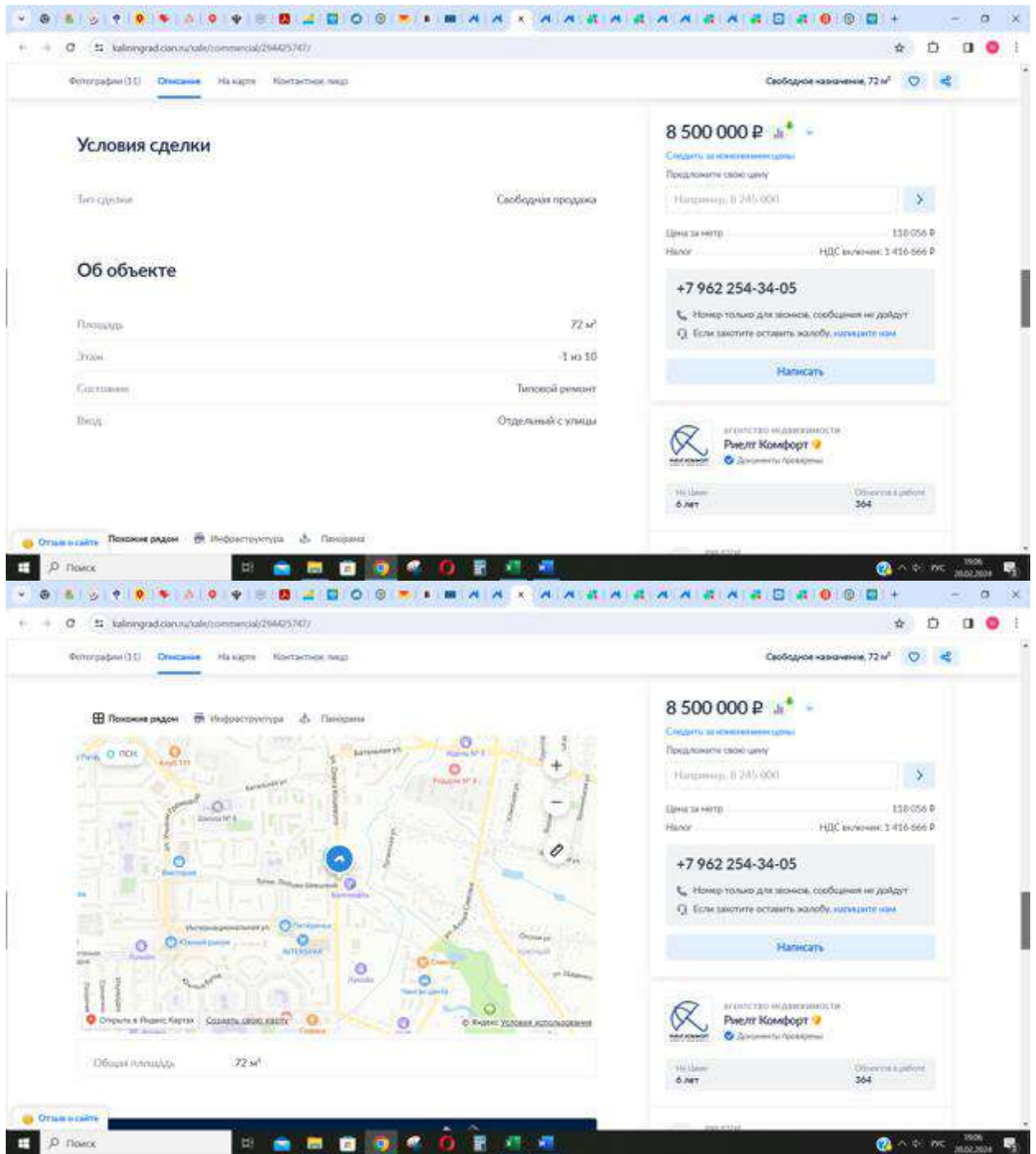
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости
Риэлт Комфорт
Делать правильно

По цене: 5 лет | Объекты в работе: 364

Илья Невский



<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/294425747/>

Объявление: 26 авг. 2019 г. 95 просмотров, 1 закладка

Торговая площадь, 100 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Степа Ковалева, 3А Не в карте

Избранное Поделиться Показать карту

Фото

Открыть в сайте

8 950 000 Р

[Получить на сайт](#)

[Следить за изменениями цены](#)

Предложить свою цену

Например, в 801 500

Цена за метр: 89 500 Р

Налог: НДС не включен

+7 911 070-87-92

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ ИД 51827497

Отзыв о привлекательности помещения и локации [Написать](#)

ГОТОВЫЙ ПРИБЫЛИВЫЙ арендный бизнес. Помещение на КРАСНОЙ ЛИНИИ с высоким трафиком - заключён долгосрочный договор аренды (на 10 лет) с крупным сетевым арендатором. Современный жилой квартал с высокой плотностью населения - более 2000 квартир (район продолжает застраиваться). Площадь помещения 100м2, ЦО, электричество 25кВт, свободная планировка.

Возможное назначение

Торговая площадь Офис

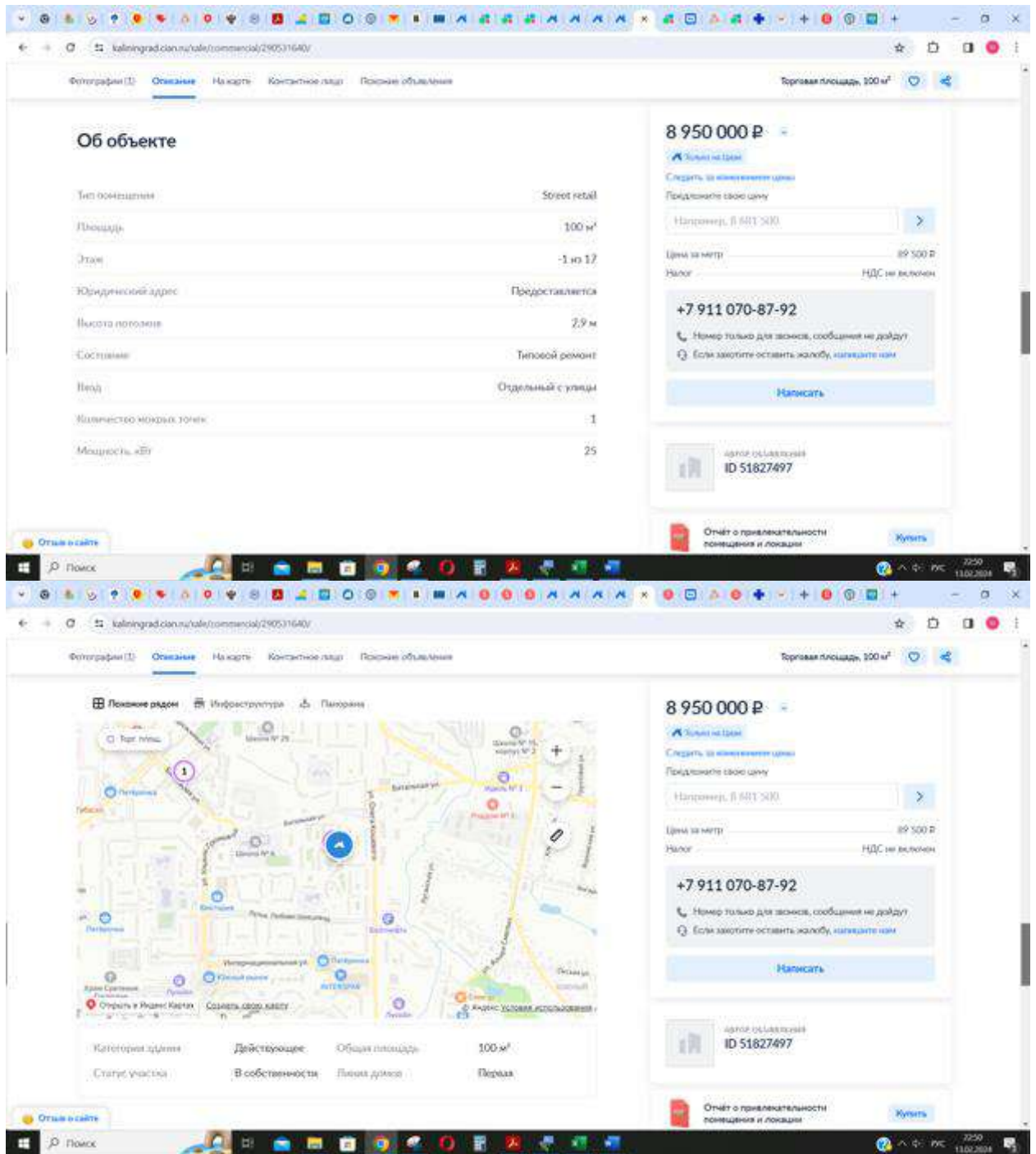
Ещё: техника

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Какую посмотреть](#)

или узнать подробности по телефону

[Показать контакты](#)



<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/290531640/>

Адрес: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28

Аналоги для сравнительного подхода

Аналог 1

Объявления: 21 фев. 17:57 • 316 просмотров, 0 комментариев

Свободное назначение, 553 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Московской, Элеваторная ул., 6 На карте

В избранное • Поделиться • Добавить • Показать

Открыть в сайте

90 000 000 руб. ⁺

[Только на сайте](#)
[Следить за изменениями цены](#)

Цена за метр: 162 749 руб.
Налог: НДС включен: 15 000 000 руб.

+7 906 232-24-96

Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

RELIFE АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE ⁺
Документы проверены

На сайте: 10 лет | Отзывы о работе: 341

АГЕНТОР
Эдуард Балашов
★ 4.0 / 1

Отчет о привлекательности помещения и локаций [Купить](#)

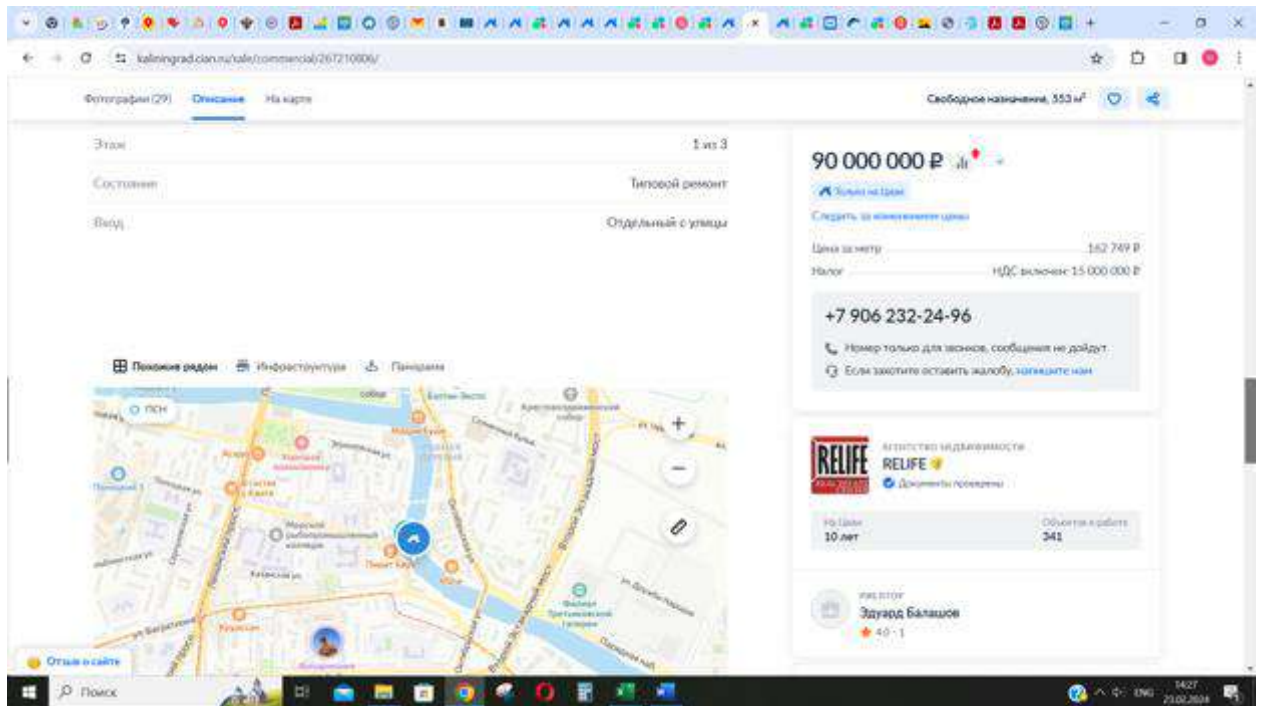
Арт. 31077092 Продаётся коммерческое помещение в нежилком фонде. Общая площадь 553 м². Помещение расположено на 1, 2 и 3 этажах, 3-х этажного здания. С качественным ремонтом. Электрическая мощность 49 кВт. Отопление газовым котлом. В стоимость бонусом входит чердачное помещение 210 м² (553м²+210м²). Централизованная канализация. Помещение имеет несколько входов. Свободная парковка. Находится в туристической части города с большой проходимостью.

Позвоните автору
Вам ответят на все вопросы

[Показать контакты](#)

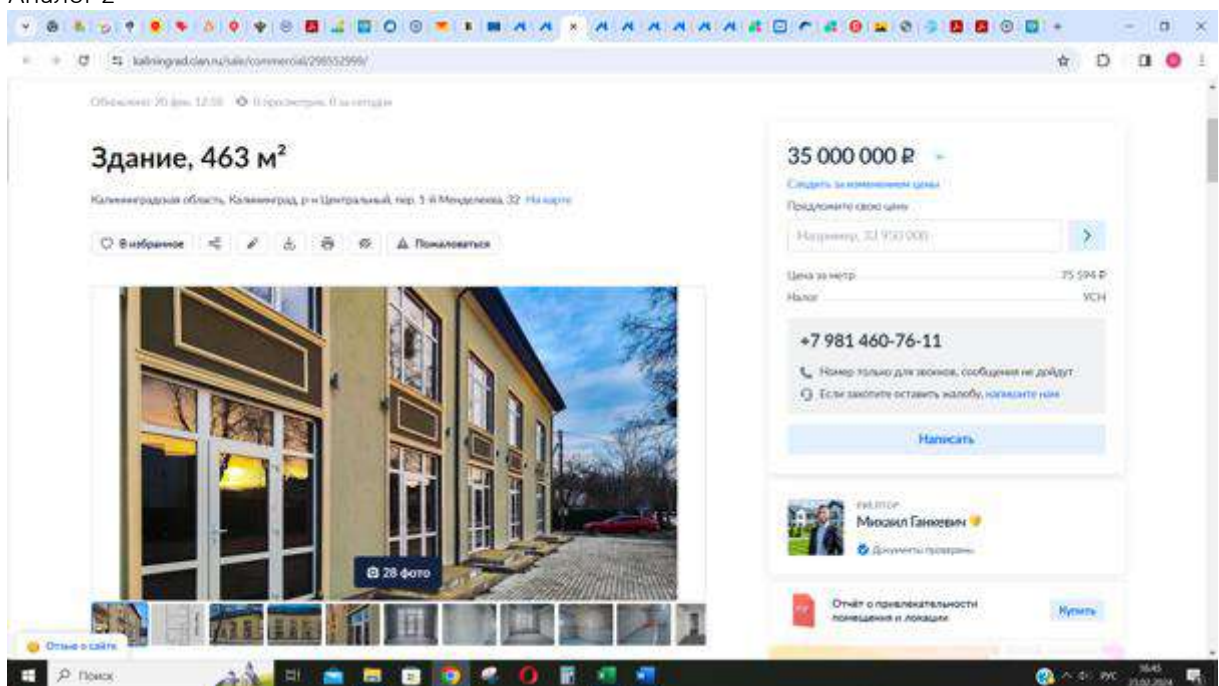
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/267210806/>

Аналог 2



Фотографии (21) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Данные, 463 м²

Акт. 61626130. ПРЯМАЯ ПРОДАЖА ОТ ЗАСТРОЙЩИКА. Я представитель компании. Гарантия лучшей цены.

Отдельно стоящее здание 463,4 кв.м. на улице 1-й пер. Менделеева 32.

Также возможен вариант сдачи данного помещения в аренду. Сдается целиком либо частями. Арендные каникулы. Условия уточняйте по телефону.

1-ая линия. Своя парковка в платле.

Территория 5,4 сотки. В собственности.

Уровень отделки - предчистовая, хороший серый клон.

Высота потолка 1 этажа - 3,30, 2 этажа - 3,00, 3 этажа - 2,90.

ТЭО подполучен. Автоматное газовое отопление. Смонтирована система "теплый пол" на всех этажах.

Центральная канализация.

Электричество - прямой договор ЯлтарЭнерго. Мощность 50 кВт. С возможностью увеличить потребляемую мощность.

Здание подходит под многие виды коммерческой деятельности. На первом этаже расположены пять отдельных офисов с собственным отдельным входом и своим санузлом. Второй и третий этажи - кабинетная система с отдельным входом, общим коридором и лестницей. 2 этаж - 5 кабинетов, 3 этаж - 5 кабинетов.

35 000 000 Р
 Следить за изменениями цены
 Предложить свою цену
 Настроено: 33 950 000
 Цена за метр: 75 594 Р
 Налог: VCH
 +7 981 460-76-11
 Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам
 Написать

Михаил Ганкевич
 Документы подготовлены

Отчёт о привлекательности помещения и локация Купить

Фотографии (21) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Данные, 463 м²

Современная улица. Густо населенный район. Большой живой трафик. 1-ая линия от дороги. Мимо не проехать!

Инфраструктура: Удобная транспортная развязка. Рядом остановки общественного транспорта. С легкостью можно добраться до центра города за 7 минут, до набережной - за 25 минут.

Ор-ры: Проспект Мира, Лейтенанта Катыня, Карла Маркса, Советский проспект, Ленинский проспект, Борзова, Окопский, Проспект Победы.

Сможем сделать ремонт под ключ любой сложности за адекватные деньги. Есть профессионалы своего дела.

ВСЕ В ОДНОМ МЕСТЕ ЗА ПРИЕМЛЕМЫЕ ДЕНЬГИ

Это лучшее предложение на рынке недвижимости на сегодняшний день по соотношению цена-место-качество.

Рассмотрим любую форму расчетов, включая обмен на Вашу недвижимость. Документы готовы и проданы: 3 взрослых собственника. Подходят под ипотеку.

- любая ипотека, на выгодных для Вас условиях;
- работа со всеми банками и страховыми компаниями;
- оказываю полное юридическое сопровождение сделок;
- организовываю безопасное проведение взаиморасчетов (аккредитив, ячейка и т.д.);
- выездная и электронная регистрация, межрегиональные сделки;

СОТРУДНИЧАЮ С АГЕНТАМИ.

35 000 000 Р
 Следить за изменениями цены
 Предложить свою цену
 Настроено: 33 950 000
 Цена за метр: 75 594 Р
 Налог: VCH
 +7 981 460-76-11
 Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам
 Написать

Михаил Ганкевич
 Документы подготовлены

Отчёт о привлекательности помещения и локация Купить

как Профессиональному агенту в быстрой продаже Вашей недвижимости!

kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/298552999/

Фотографии (21) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Здание, 463 м²

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь: 463 м²
 Высота потолков: 3 м
 Состояние: Под чистовую отделку
 Вид: Отдельный с улицы
 Парковка: Открытая

35 000 000 Р
 Следить за изменениями цены
 Предложить свою цену
 Настроено: 33 950 000

Цена за м²: 75 594 Р
 Налог: УСН

+7 981 460-76-11
 Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

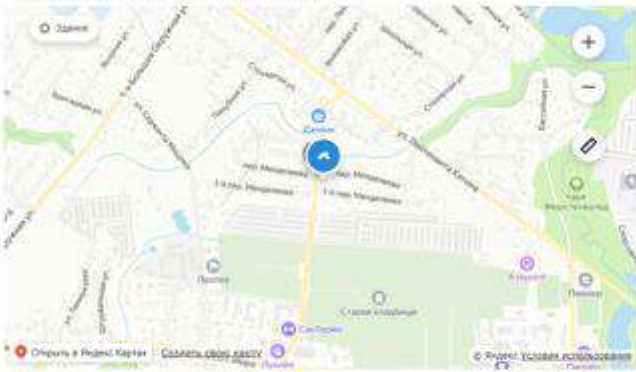
Иван Клеп
Михаил Ганкевич
 Документы проверены

Отчет о привлекательности помещения и локация Купить

kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/298552999/

Фотографии (21) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Здание, 463 м²

Положение здания Инфраструктура Панорама



35 000 000 Р
 Следить за изменениями цены
 Предложить свою цену
 Настроено: 33 950 000

Цена за м²: 75 594 Р
 Налог: УСН

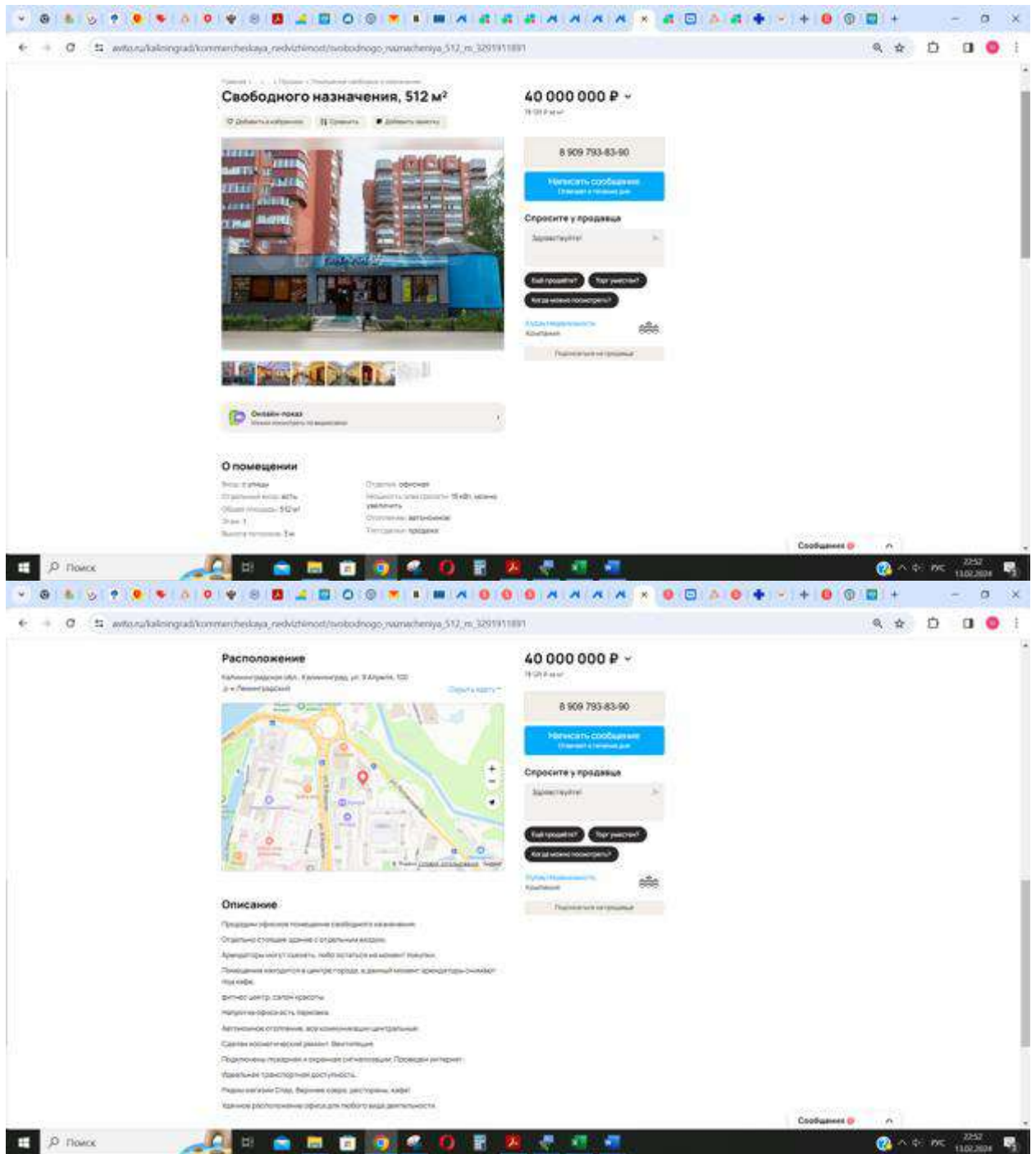
+7 981 460-76-11
 Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

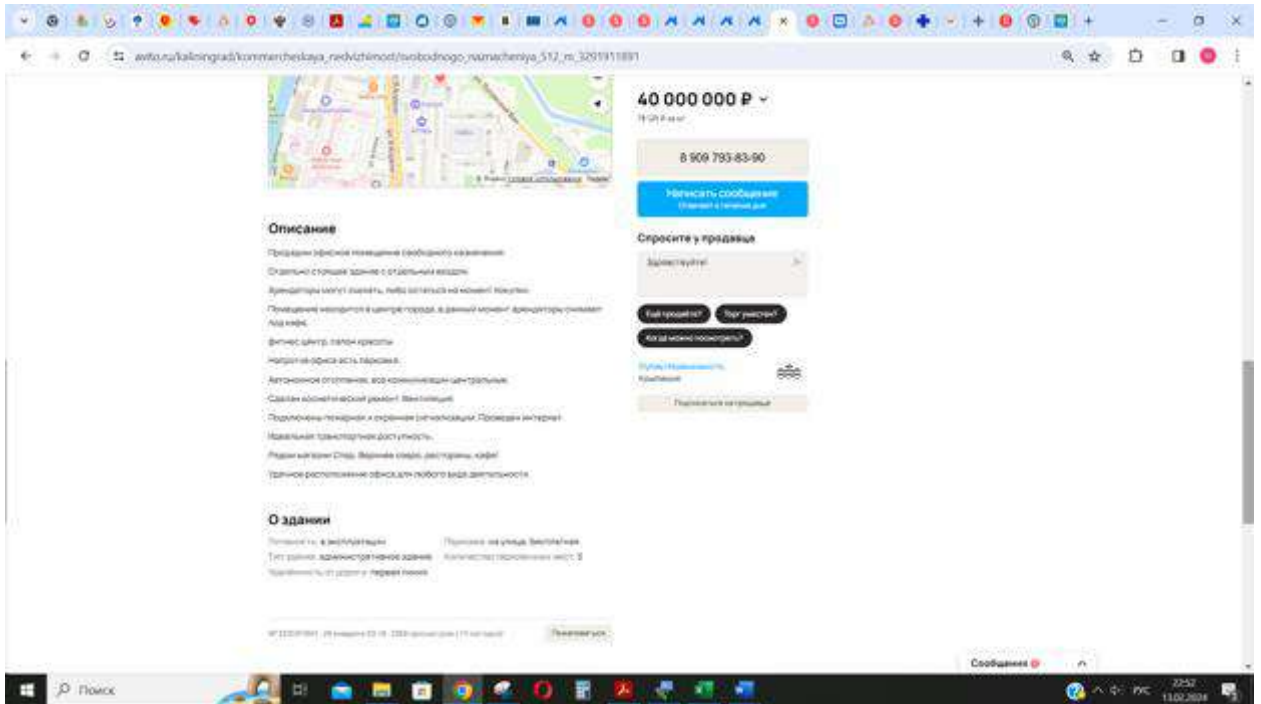
Написать

Иван Клеп
Михаил Ганкевич
 Документы проверены

Отчет о привлекательности помещения и локация Купить

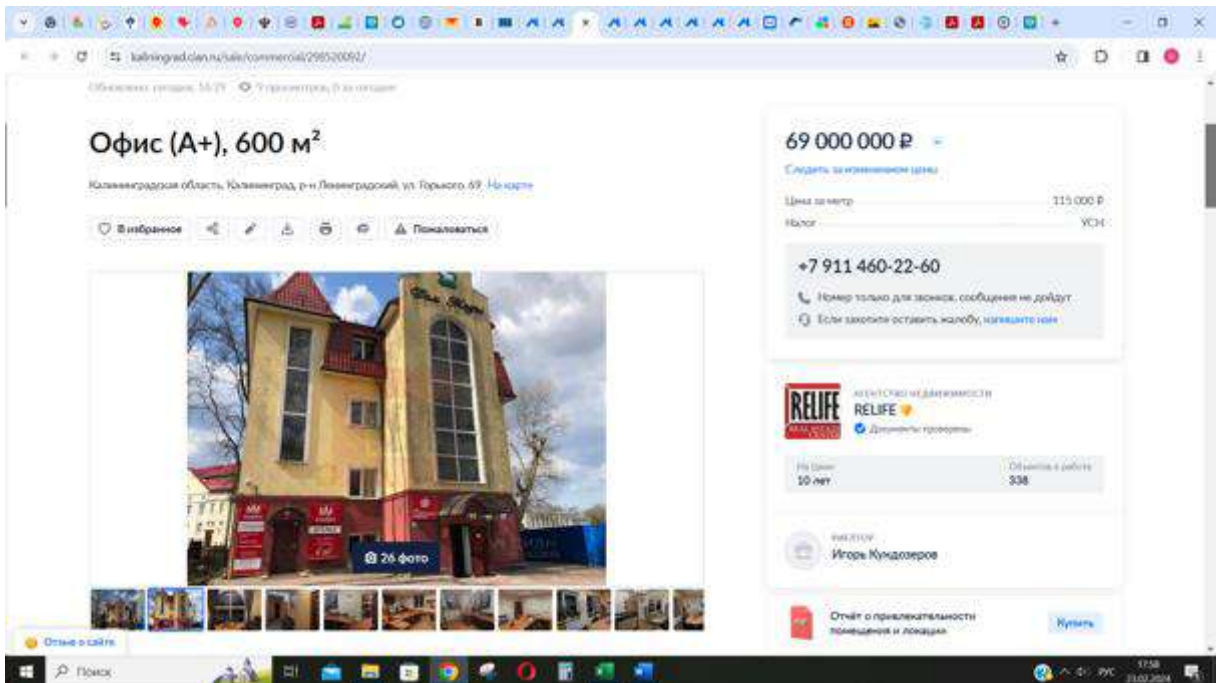
<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/298552999/>

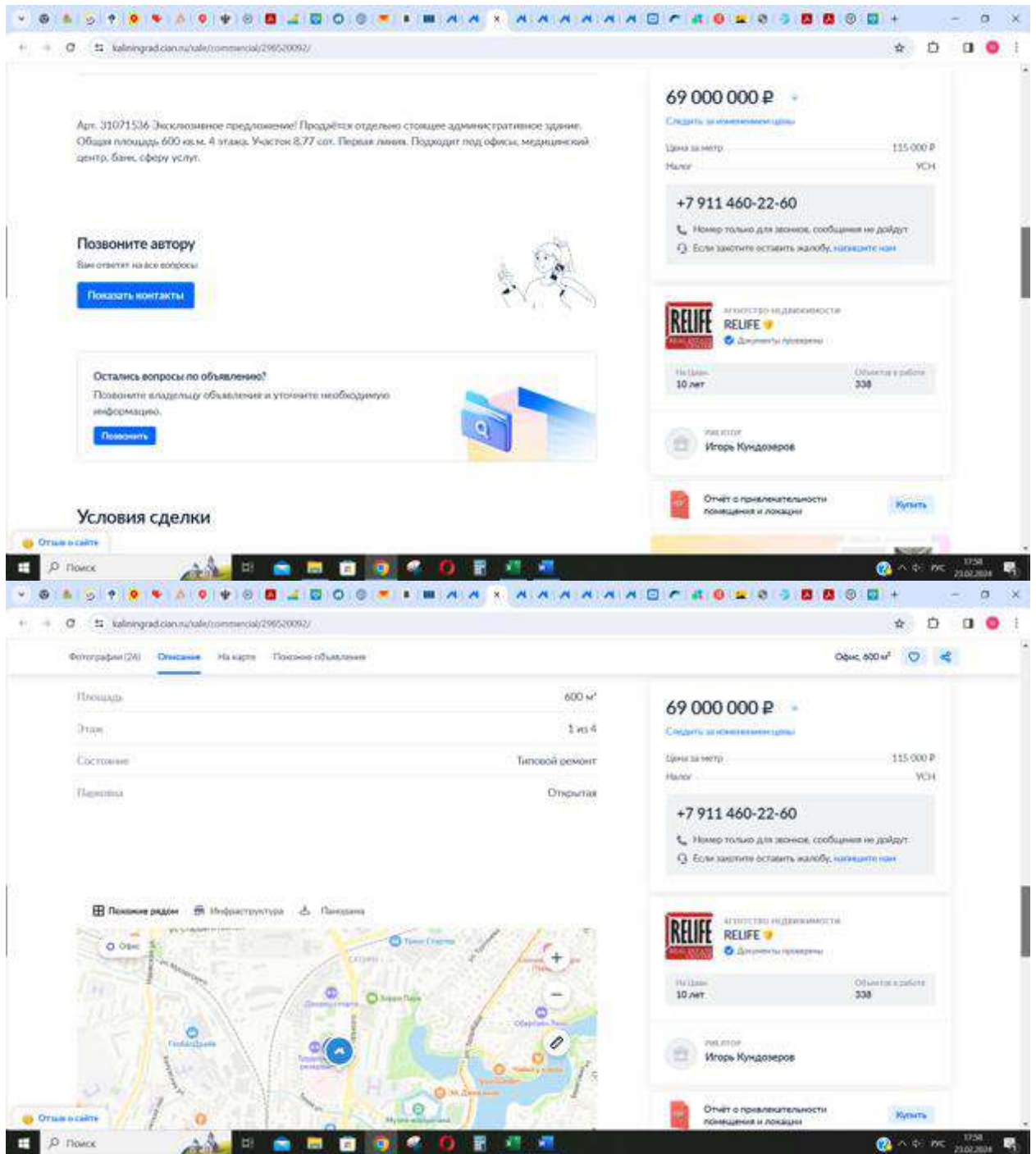




https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_512_m_3291911891

Аналог 4





<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/298520092/>

Объявление: 20 фото, 11:11 | 102 просмотра, 13 из сохранено

Офис, 453 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Куйбышева 40. На карте

8 избранное | 18 фото

50 000 000 руб. [Следить за изменениями цены](#)

Цена за метр: 110 376 руб.
Налог: УОН

+7 967 350-39-51
Номер только для звонков, сообщения не придут.
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Ивент, Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

ИНТЕРИЕР
Денис Соломонов

Отчёт о привлекательности помещений и локаций [Купить](#)

Найдите образование места

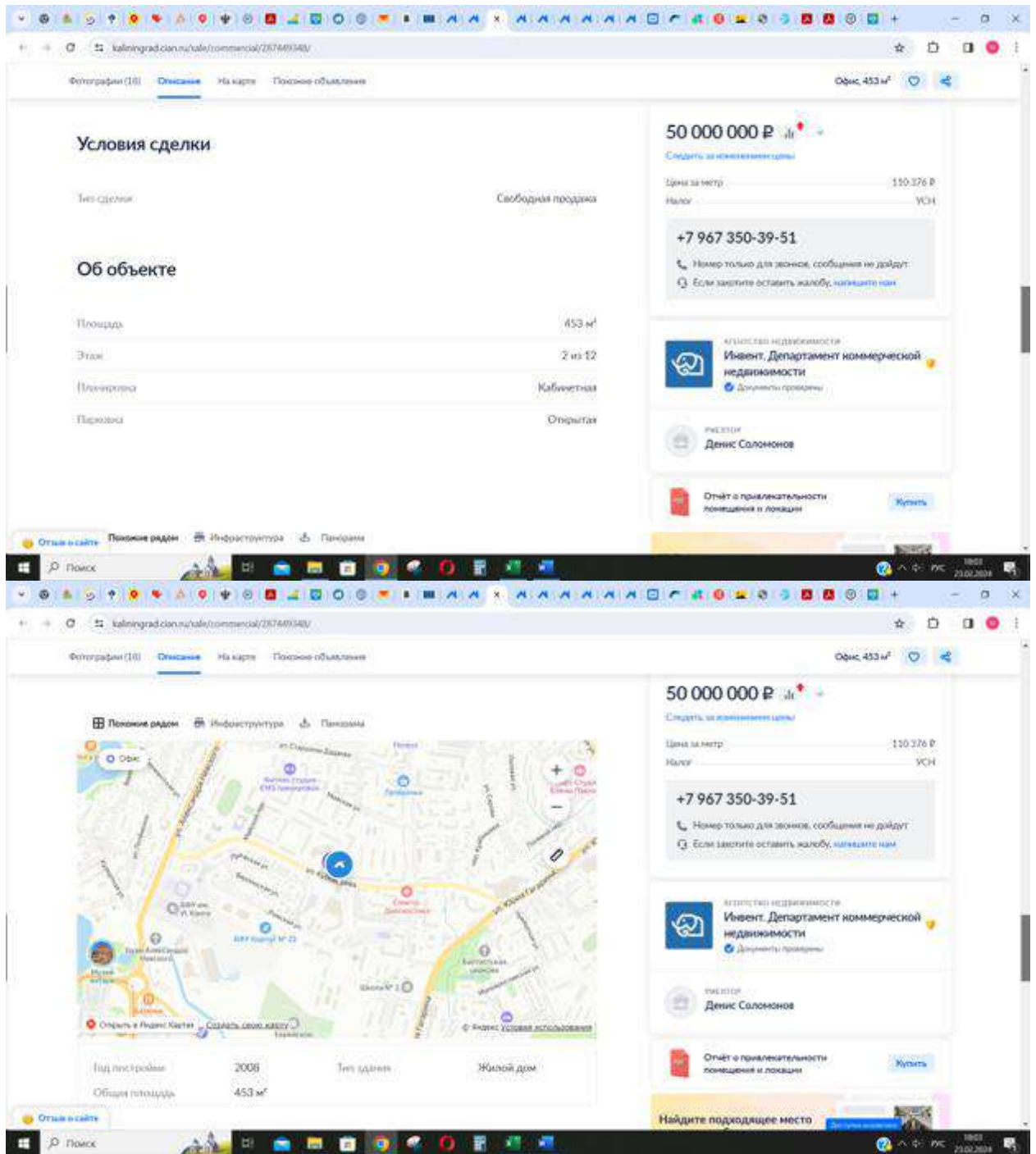
Фотографии (18) | Описание | На карте | Похожие объявления

Продается помещение площадью 453 кв.м., Расположено на 2-ом этаже 12-этажного жилого дома. Высота потолков - 4 м на первом этаже и 3.25 на втором этаже. Отделение автономной газовой. Собственный вход, лифтовая. Облагороженный двор, аллеи и газон. Круглосуточное видеонаблюдение. Помещение оборудовано пожарной и охранной сигнализацией. Проведен интернет. Все центральные коммуникации. Помещение полностью отделано. Тусовочный район (большая проходимость, постоянный пешеходный и автомобильный трафик). Прекрасный обзор с центральной улицы (в шаговой доступности от центральной улицы). Удачное расположение: рядом (коммерческие улицы (Иевского, Гагарина), остановки общественного транспорта, торговые центры, кофейные комплексы, школы, предприятия и организации). Выгодный вариант вложения Ваших средств! Объект: 187414

Номер объекта: #1/187414/3808
[Свернуть](#)

Позвоните автору
Щелкните на все вопросы
[Показать контакты](#)

Оставьте комментарий
Получите ответ по объявлению?



<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/287449348/>

Адрес: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а
Аналоги для сравнительного подхода

Аналог 1

Продам помещение свободного назначения

28 210 000 рублей / за всё

Калининградская область, Балтийск, Балтийский г.о., Садовая ул., 12

Анатолий Плюснин
+7(911)922-38-10

Покажите мне Написать объявлению Это мой объявление

Показать Оставить отзыв

Описание

Продается нежилое помещение 403,6 кв. м, автостоянка - 164,8 кв. м, ограждение 95,3 м, земельный участок - 444 кв. м., кадастровые номера 39-14-010409-759, 39-14-010409-763, 39-14-010409-34, 39-14-010409-760. В помещении сделан хороший ремонт, системы вентиляции, охранная, пожарная сигнализация.

Площадь: 403 м²

Расположение на карте

Отзывы

<https://100real.ru/baltiysk/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-baltiyskiy-g-o-sadovaya-ul-12-8096474>


kwartel.ru/babyuk/prodam/pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya-460-m-babyukiy-g-o-pr-t-lenina-28-7811078

Помещение свободного назначения, 460 м² 25 750 000 ₽

Калининградская область, Балтийск, Балтийской со., пр-т Ленина, 28

Михаил Борисович +7(906)238-08-40

Обратный звонок Написать сообщение Изменить статус Жалоба



Предыдущие объявления

Помещение свободного назначения, 20 м² 1 800 000 ₽

Следующие объявления >

Помещение свободного назначения, 470 м² 25 500 000 ₽

Акция ипотека Завершите заполнение анкеты


Описание

Комплекс-отдельно стоящее здание в центре города на главном проспекте, площадь 460м2 высота потолка 3,5 м), имеется подземный технический этаж, материал красный кирпичный. Имеется 5 входов, оборудовано противопожарной сигнализацией, аудио наблюдением, парковка. Два зала - 200 м² и 67м², а так же сектор офисных помещений. Земельный участок площадью 1544 м² огорожен бетонным забором. Имеется двое въездных ворот с разных сторон. На территории оборудованы навесы из металлоконструкций, покрытие тонированным сотовым поликарбонатом, высотой 4 метра и площадью 165 м², а так же место для отдыха, оформленная бетонной балюстрадой с навесом из металлоконструкций площадью 80м², малые архитектурные формы, декоративные вечнозеленые растения 3х3 16 кВт. Все коммуникации. Система канализации в собственности. Тротуарная плитка, бордюры. Комплекс и земельный участок в собственности. Жилой фонд не граничит с указанной территорией, что позволяет без ограничений использовать любое разрешенное Правилами застройки и землепользования округа видом использования. Идеально для торгового комплекса, учебного и медицинского центра, складского терминала, мебельного выставочного центра, а так же места хранения и реализации образцов бытовой химии, для размещения которых необходимо отдельностоящее нежилое здание. В десяти метрах слева расположена железная дорога, что позволяет доставлять при необходимости грузы прямо с железнодорожных вагонов. Продается в связи с переездом в другой регион. Кадастровая стоимость 28 700 000 руб. Торг для реального покупателя. Возможен обмен на квартиру в Санкт-Петербурге с вашей доплатой.

Параметры объекта

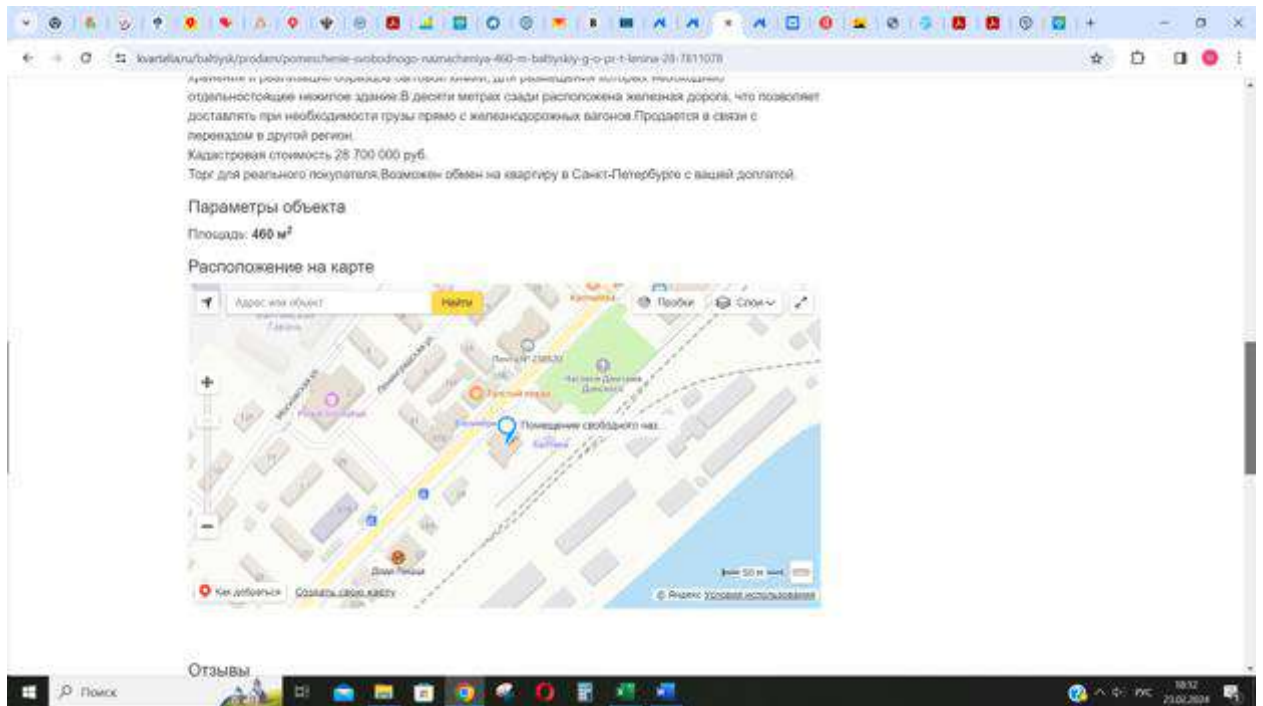
Площадь: 460 м²

Расположение на карте



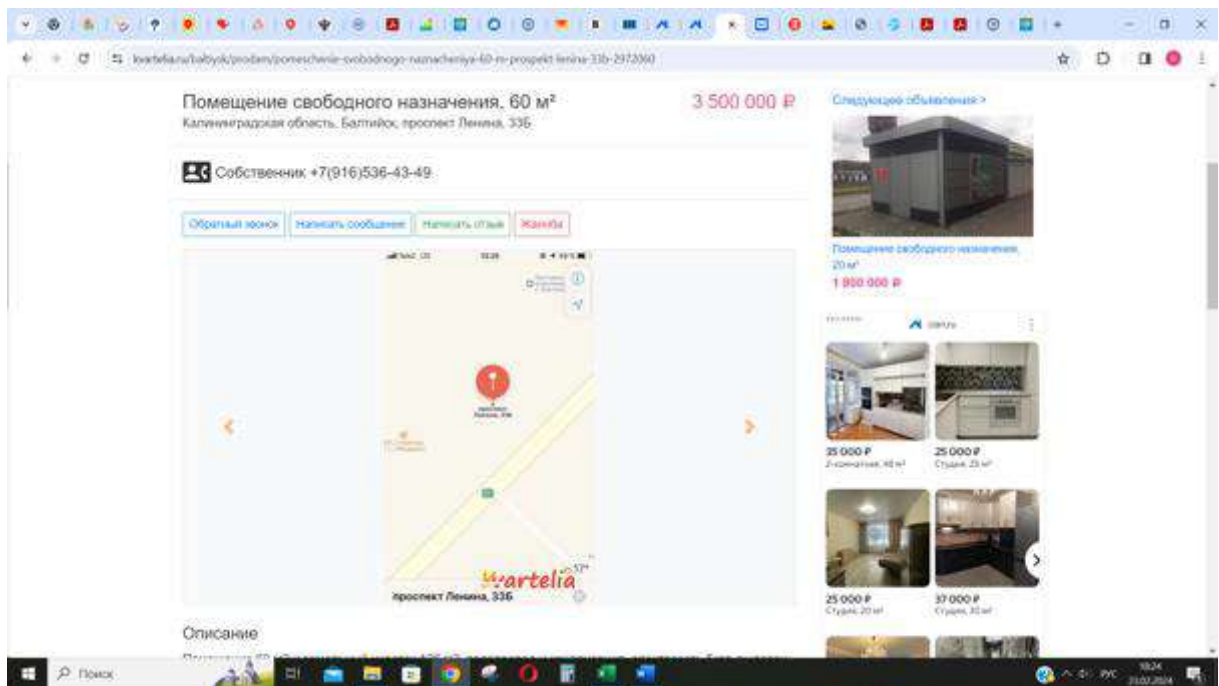
Адрес или объект Найти Пробка Стоп

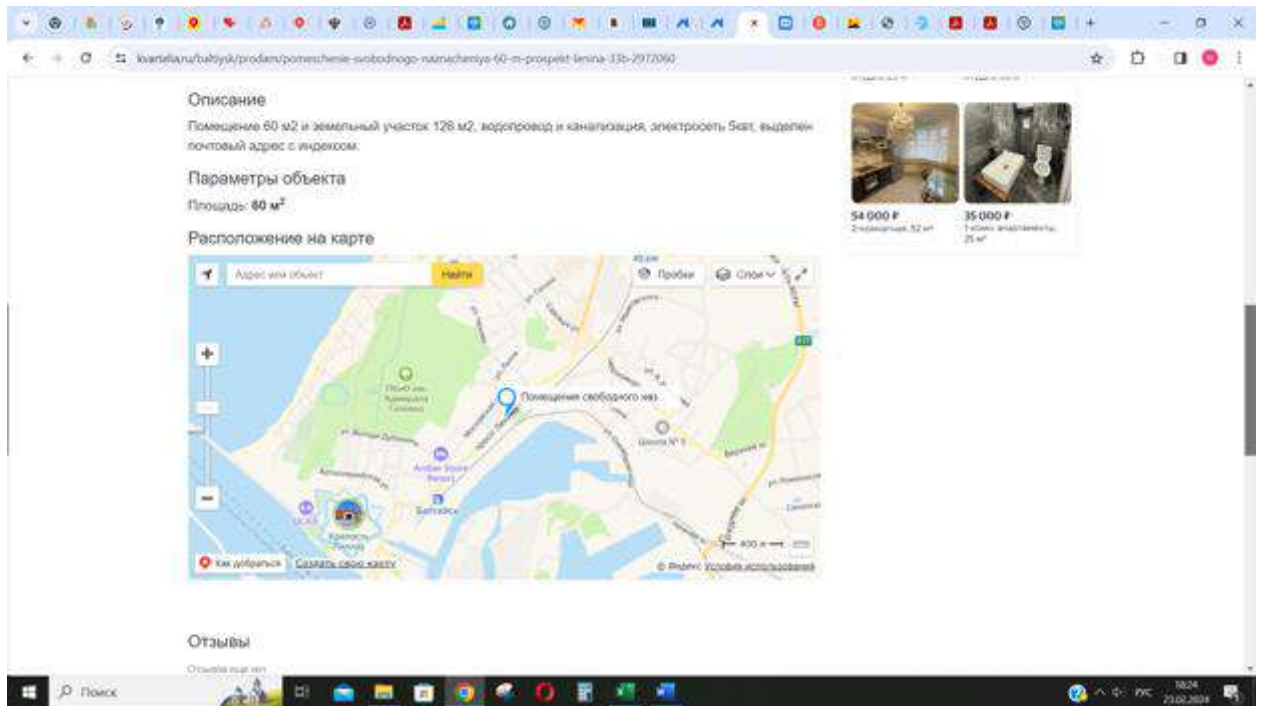
18:12 23.02.2019



<https://kvarтелиа.ru/baltiysk/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-460-m-baltiyskiy-g-o-pr-t-lenina-28-7811078>

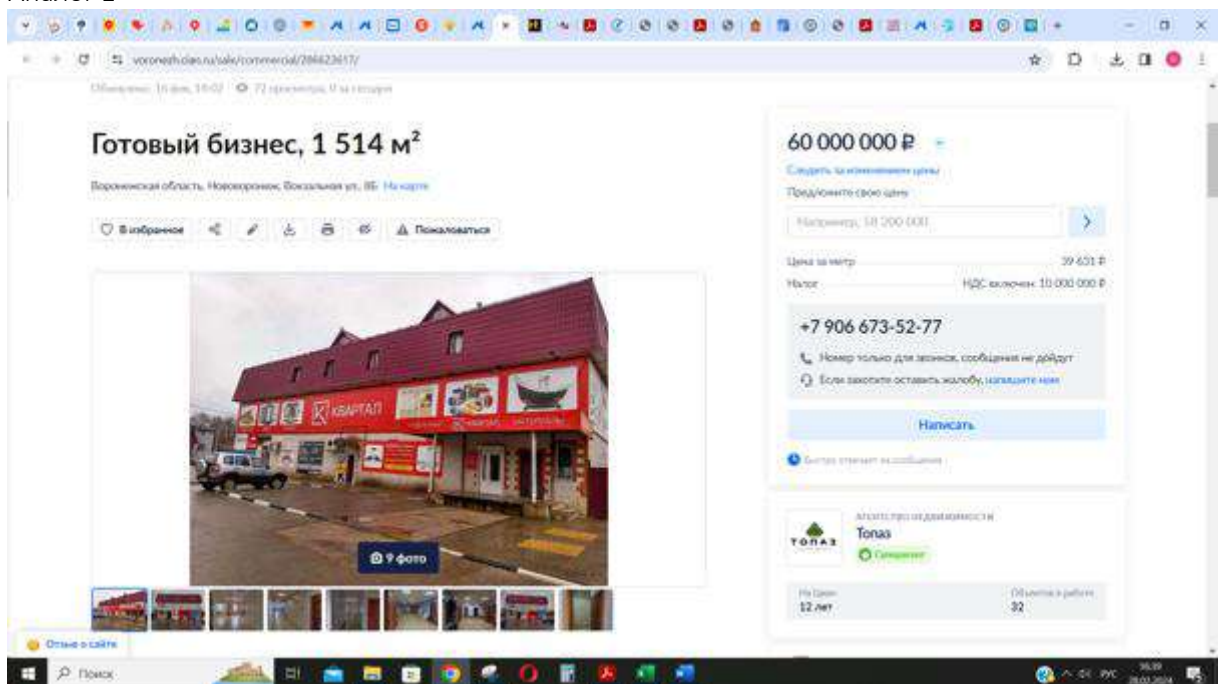
Аналог 3





<https://kvartelia.ru/baltiysk/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-60-m-prospekt-lenina-33b-2972060>

Адрес: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8 (основное здание)
 Аналоги для сравнительного подхода
 Аналог 1



Готовый бизнес с отличным месторасположением!

Здание 1500 кв.м. включающее в себя офисные помещения (3 этаж) и торговые площади на 1-2 этажах. Здание расположено на трассе ведущей к Нововоронежской АЭС, что обеспечивает хорошую проходимость. Все отдыхающие, которые едут на природу, очень любят закупаться в магазинчик у наших арендаторов, поток постоянных клиентов есть всегда, именно поэтому аренда здания всегда востребована.

Вместительная парковка - приятный бонус для покупателей, в наше время это действительно очень важно.

В числе постоянных арендаторов помещением популярный магазин "Красное Белое", ресторан японской кухни, пивцемя, магазин стройматериалов. Есть подвал, который так же подходит под аренду, на третьем этаже расположены офисы сотрудников Нововоронежской АЭС.

Срок окупаемости проекта - 10 лет.

Хотите получить готовый бизнес с гарантированным ежемесячным доходом? Звоните!

Скрыть

Напишите автору

Сожитесь со мной | Идентификационный номер | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

60 000 000 ₽

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 55 200 000

Цена за метр: 39 631 ₽

Налог: НДС включен: 10 000 000 ₽

+7 906 673-52-77

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Актуально только на сегодня

Агентство недвижимости
ТОПАЗ
Сотрудник

На сайте: 12 лет | Объекты в работе: 32

Отчет о привлекательности

Купить

Фотографии (9) | Описание | Карта | Контактное лицо

Площадь: 1 514 м²

Этаж: 1

Оборудование: Нет

Планировка района | Инфраструктура | Панорама

Без бизнес

Нововоронеж

60 000 000 ₽

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 50 200 000

Цена за метр: 39 631 ₽

Налог: НДС включен: 10 000 000 ₽

+7 906 673-52-77

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Актуально только на сегодня

Агентство недвижимости
ТОПАЗ
Сотрудник

На сайте: 12 лет | Объекты в работе: 32


<https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/286623617/>

Объявление 27 (вс, 17:02) · 8 просмотров · 0 комментариев

Офис, 149 м²

Воронежская область, Новоуромек, ул. Победы. На карте

8 избранное · Поделиться · Добавить в избранное · Показать карту



16 фото

Офис в сайле

7 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложить свою цену

Назначение: 6 790 000

Цена за метр: 46 980 ₽

Налог: НДС включен: 1 566 666 ₽

+7 960 121-39-86

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

ЭТАЖИ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Этажи Воронеж

На сайте: 7 лет

Объекты в работе: более 1000

Фотографии (34) · Описание · На карте · Похожие объявления

Офис, 149 м²


Продается коммерческая недвижимость по адресу улицы Победы, расположенная в районе Кантемировка. Общая площадь помещений составляет 148,20 м². Недвижимость имеет удобное расположение, а также удобный доступ к основным транспортным магистралям. Рядом расположены остановки общественного транспорта, что обеспечивает прекрасную транспортную доступность для посетителей и сотрудников. Помещение состоит из трех изолированных помещений. В одном из них располагается небольшое пространство с выходом в котельную, а также санитарный узел и подсобные помещения площадью 22 м² и 24 м², каждое из которых имеет свой вход/выход. В каждом из этих изолированных помещений установлена сплит-система, что обеспечивает комфортное рабочее или клиентское пространство в любое время года. Кроме того, недвижимость оснащена системой канализации, отопления, водоснабжения и электричества, что гарантирует бесперебойную работу и позволяет использовать помещение для различных коммерческих целей. Это идеальное предложение для различных видов бизнеса, таких как офис, магазин, студия, спортивный зал или ресторан. Продаваемая коммерческая недвижимость на улице Победы предлагает неограниченные возможности для реализации ваших бизнес-идей. Не упустите возможность приобрести недвижимость в престижном районе Кантемировка по привлекательной цене. Обратитесь к нам сегодня, чтобы узнать больше информации и организовать просмотр данного объекта. Номер в базе: 10450745.

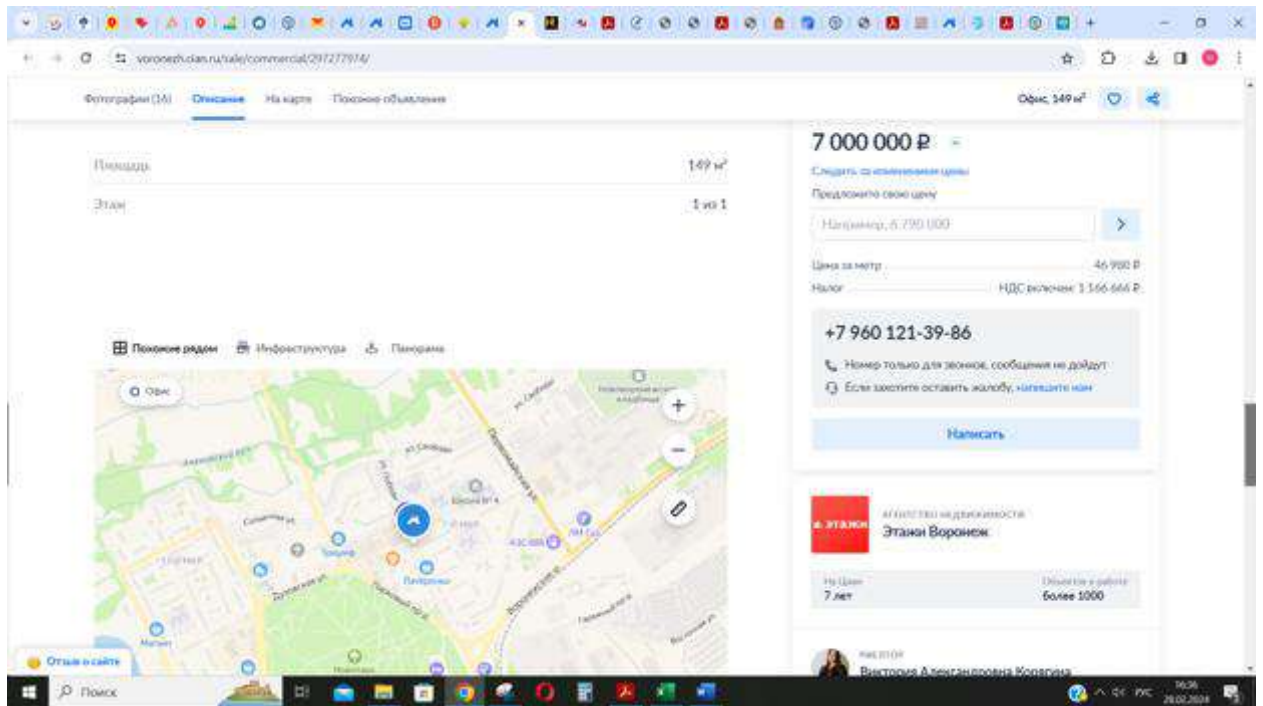
[Ссылка](#)

Напишите автору

[Связаться со мной](#) · [Кодированный номер](#) · [Хочу посмотреть](#)

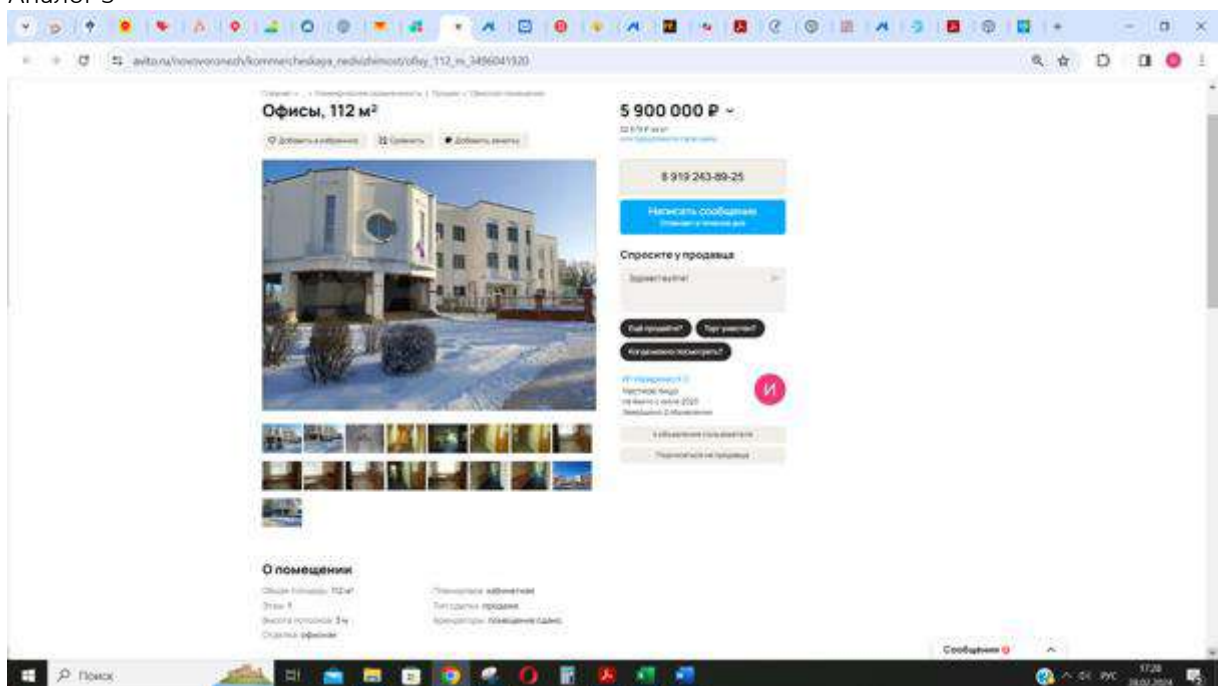
Офис в сайле · [Запросить подробности по телефону](#)

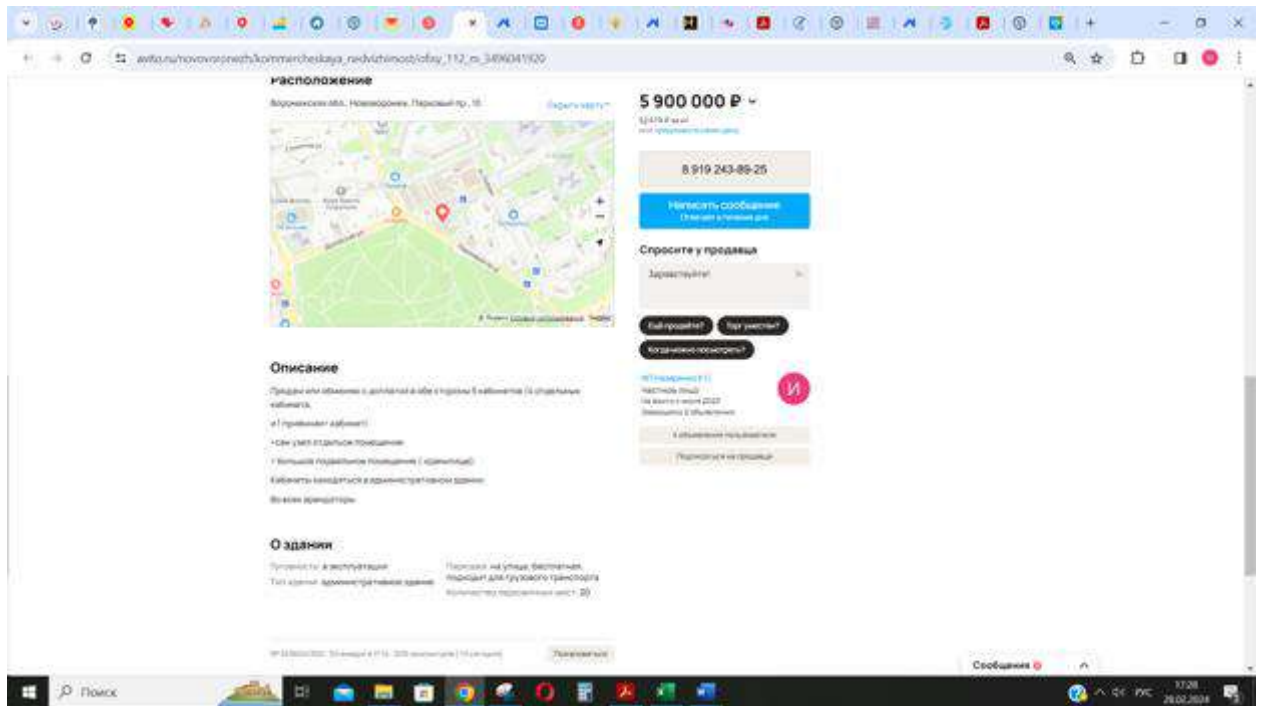




<https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/297277974/>

Аналог 3



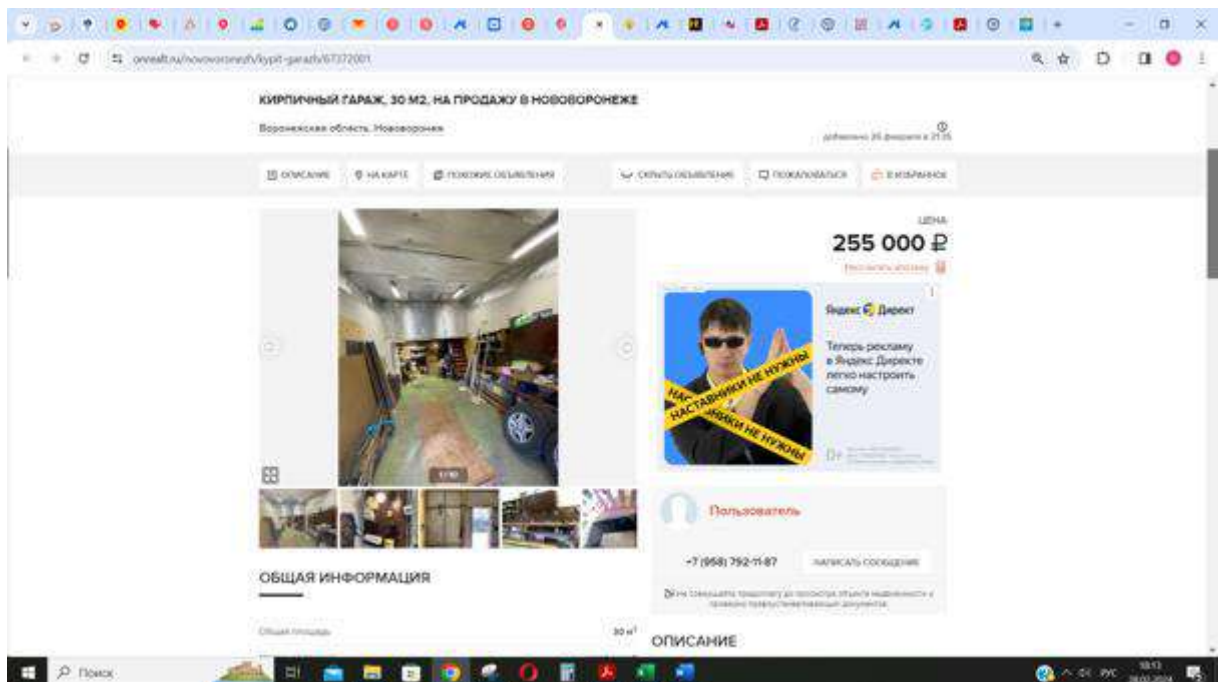


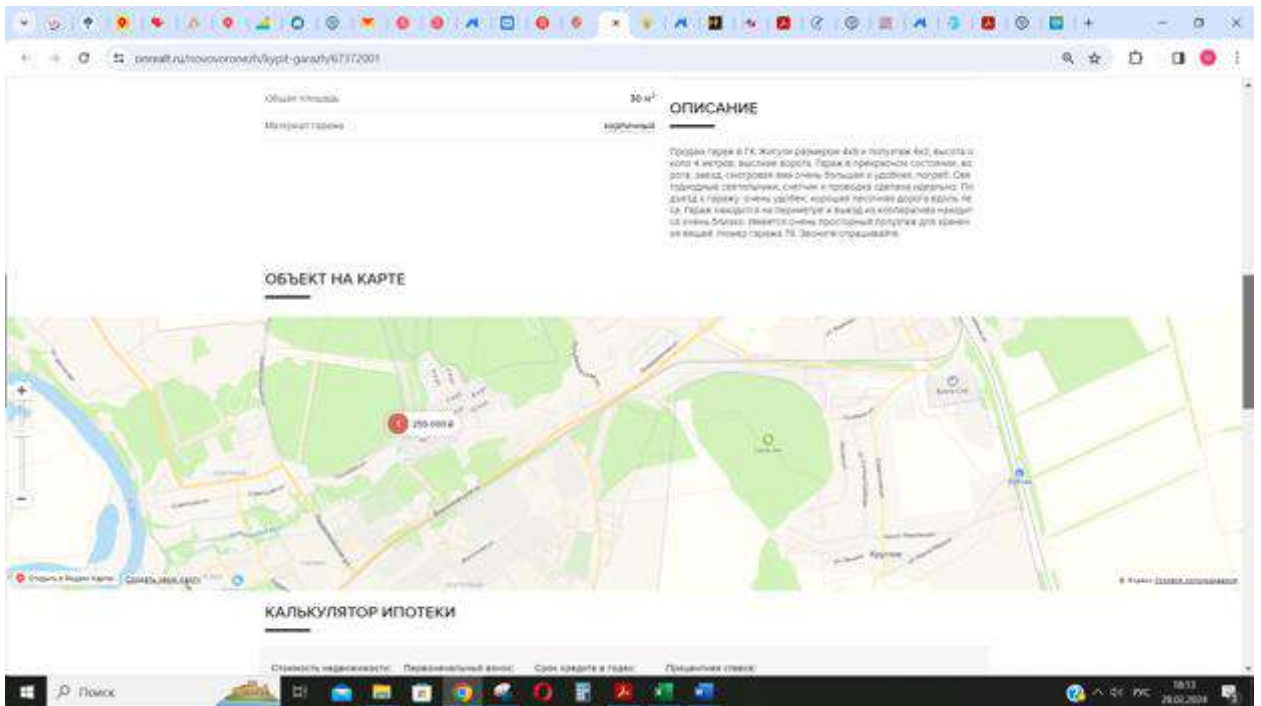
https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_112_m_3496041920

Адрес: Воронежская область, г. Новovoroneж, Парковый проезд, дом 8 (гараж)

Аналоги для сравнительного подхода

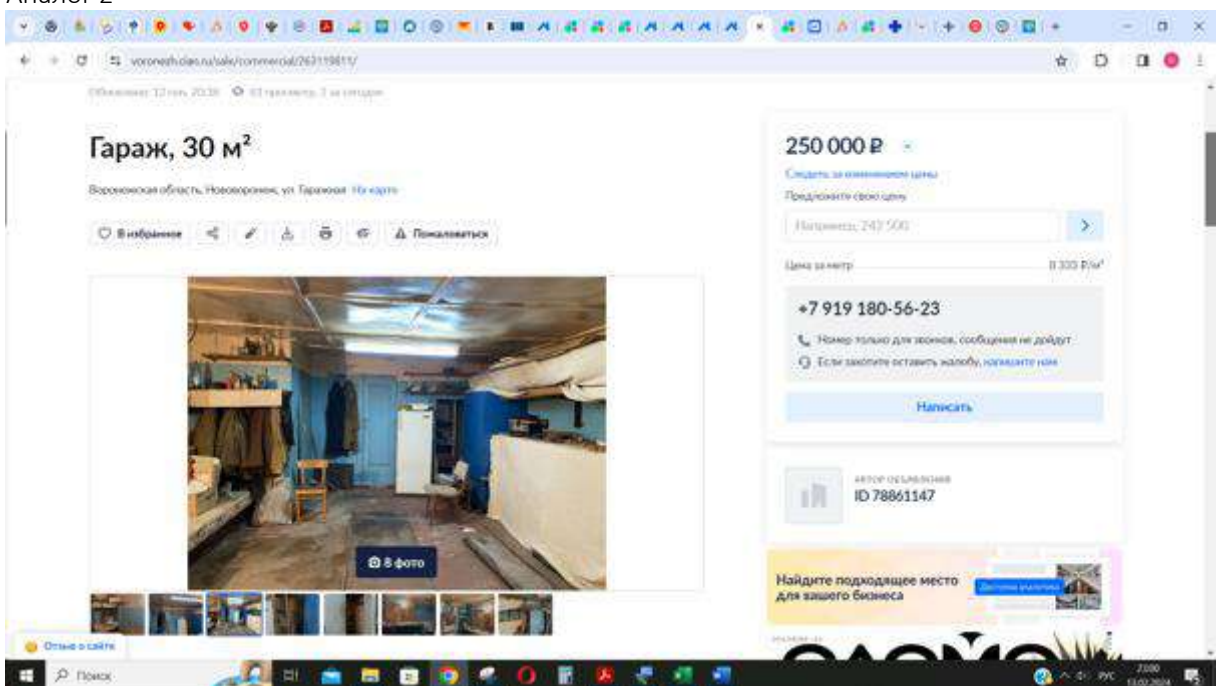
Аналог 1

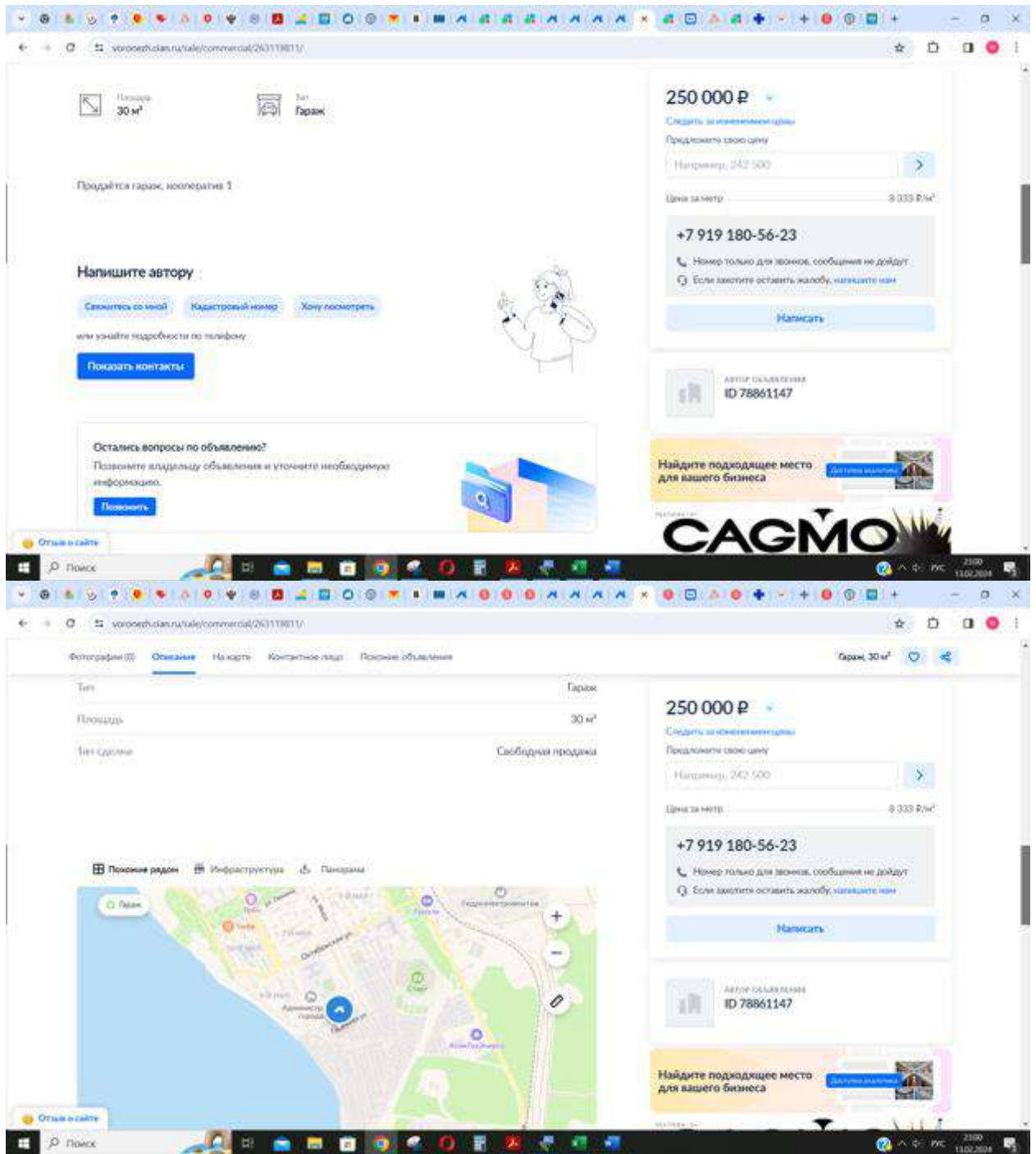




<https://onreal.ru/novovoronezh/kypit-garazh/67372001>

Аналог 2





https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/263119811/



Аналог 3

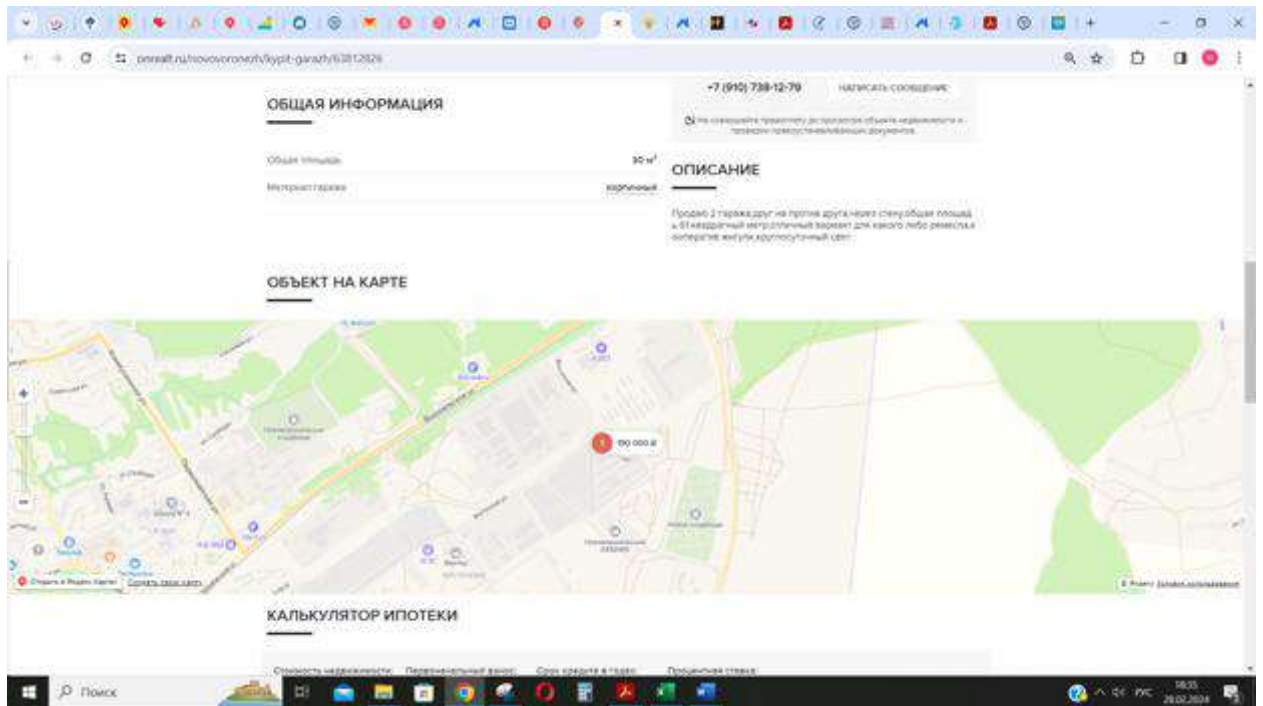
КИРПИЧНЫЙ ГАРАЖ, 30 М2, НА ПРОДАЖУ В НОВОВОРОНЕЖЕ
Воронежская область, Нововоронеж

ЦЕНА
190 000 ₺

Пользователь

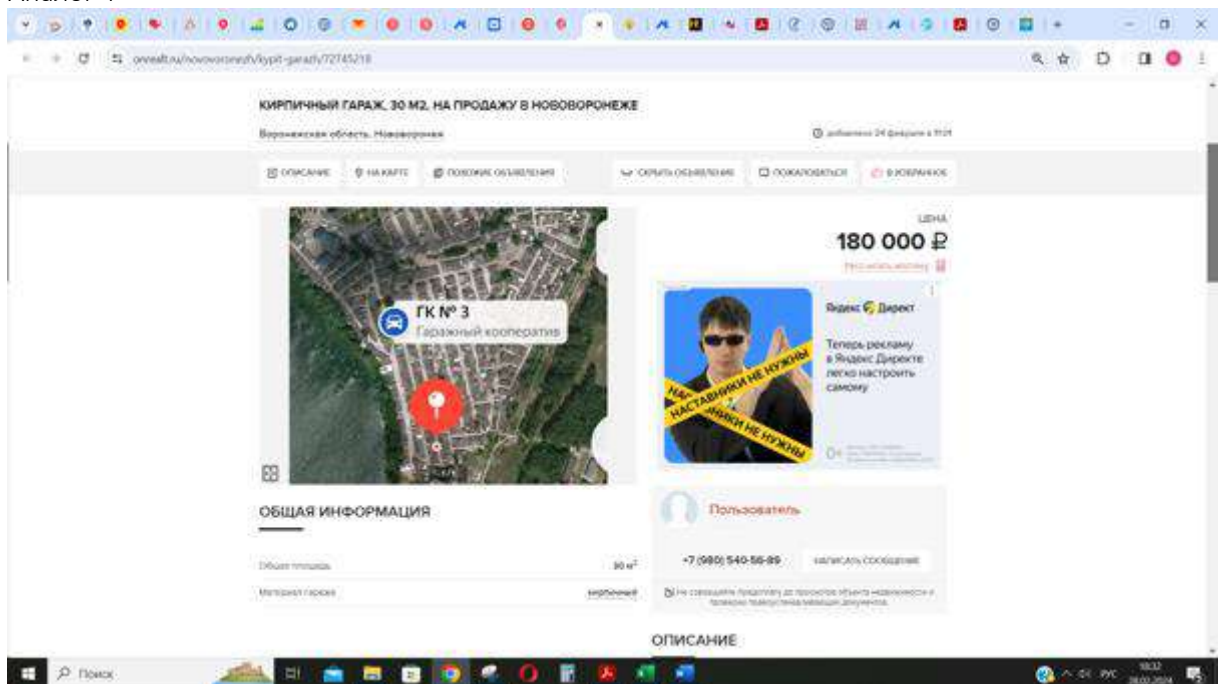
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

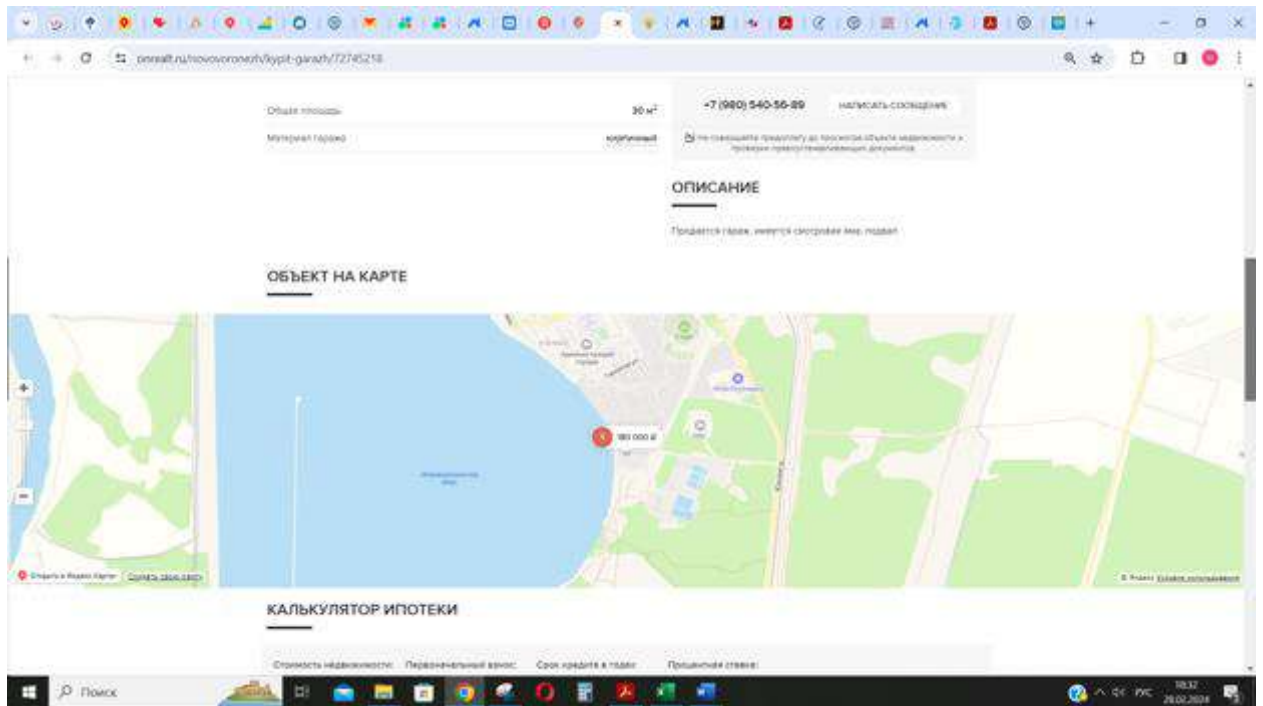
ОПИСАНИЕ



<https://onreal.ru/novovoronezh/kypit-garazh/63812826>

Аналог 4



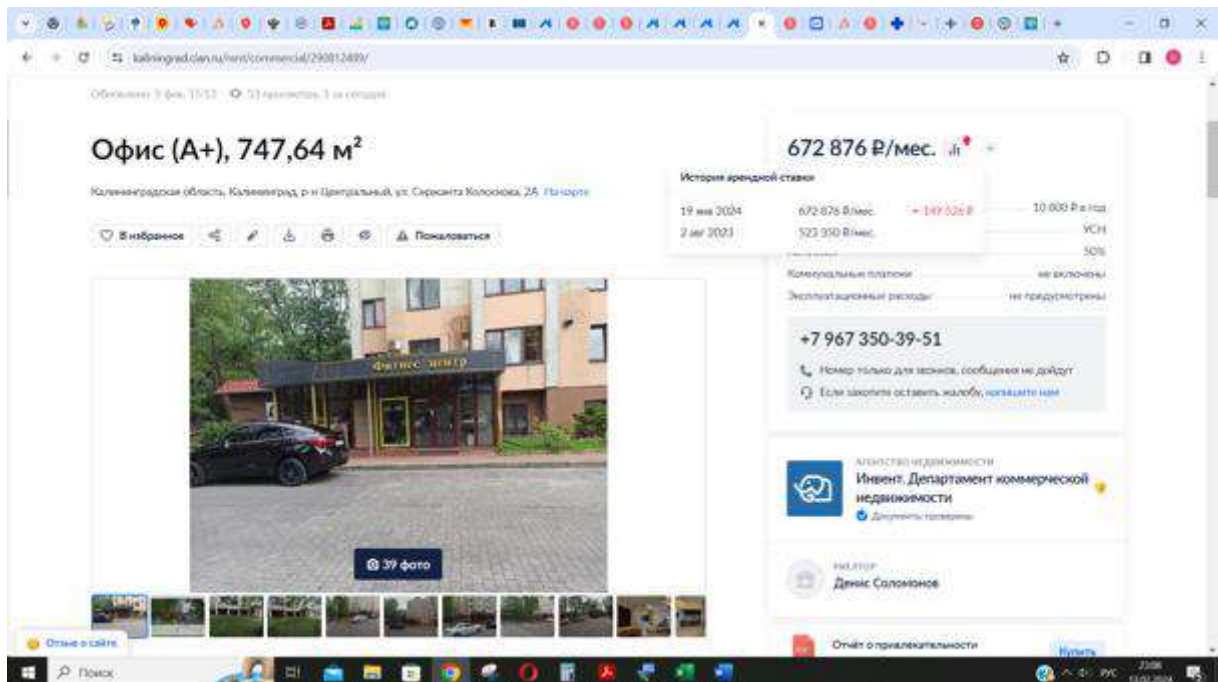


<https://onrealt.ru/novovoronezh/kypit-garazh/72745218>

Адрес: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, р-н Центральный, проспект Мира, д. № 72-72а

Аналоги для доходного подхода

Аналог 1



kaliningrad.online/rent/commercial/29081248/

Фотографии (39) Описание На карте Показать объявление Офис: 747,54 м²

Помещение фитнес-клуба NoWay, в 3 уровнях, цоколь 445 кв м/по документам этаж 1, первый этаж 83 кв м и второй этаж 220 кв м. Возможна сдача как целиком так и по частям, только цоколь и 1 и 2 этаж вместе. Предлагается долгосрочная аренда. Будем рады всем предложениям о долгосрочном сотрудничестве. Объект 195525

Номер объекта: #1/195525/3808

Свернуть

Позвоните автору
Ваш ответ на все вопросы

[Посмотреть контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

672 876 Р/мес.

[Следить за изменениями цены](#)

Цена за метр: 10 800 Р в год
Налог: УСН
Комиссия: 50%
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 967 350-39-51

Номер только для звонков, сообщения не идут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

РАБОТОДАТЕЛЬ
Денис Соломонов

Обеспечительный платеж: 672 876 Р

Тип аренды: Прямая аренда

Срок аренды: Длительный

Арендные каникулы: Да

Комиссия от клиента: 50%

Об объекте

Площадь: 747,54 м²

Этаж: 1 из 6

Планировка: Смешанная

Состояние: Под чистовую отделку

Переход: Открытый

672 876 Р/мес.

[Следить за изменениями цены](#)

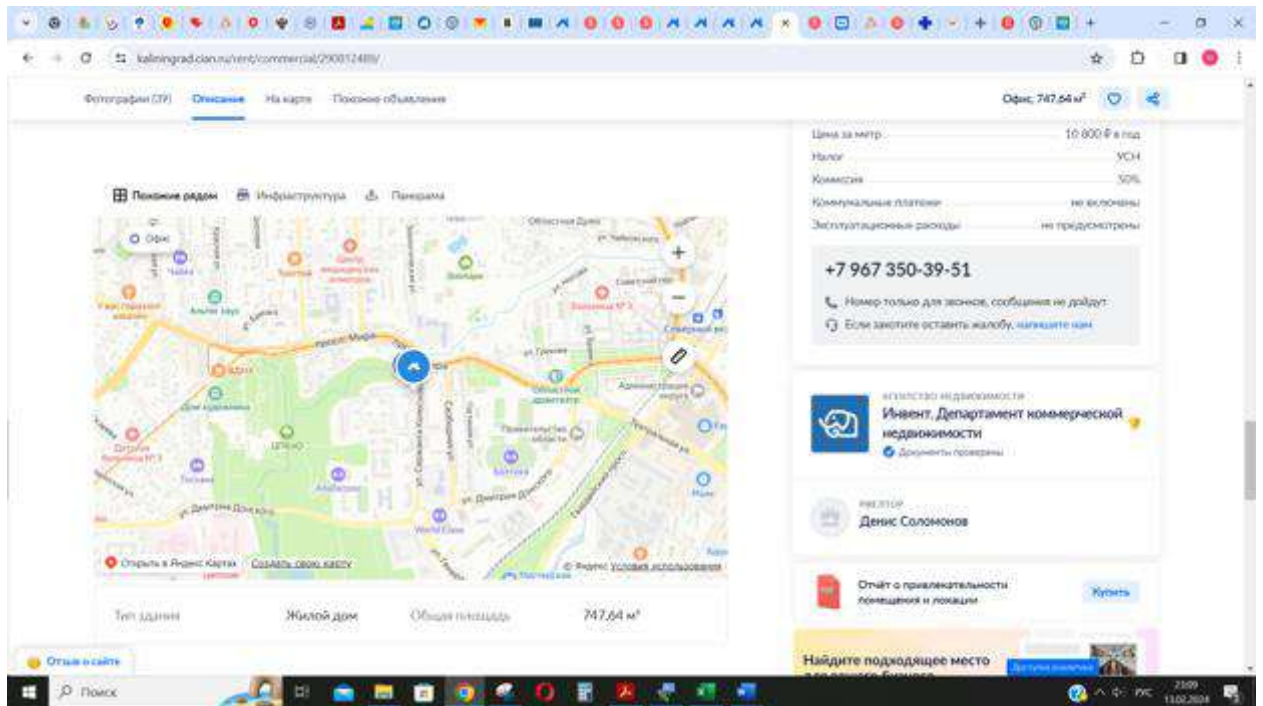
Цена за метр: 10 800 Р в год
Налог: УСН
Комиссия: 50%
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 967 350-39-51

Номер только для звонков, сообщения не идут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

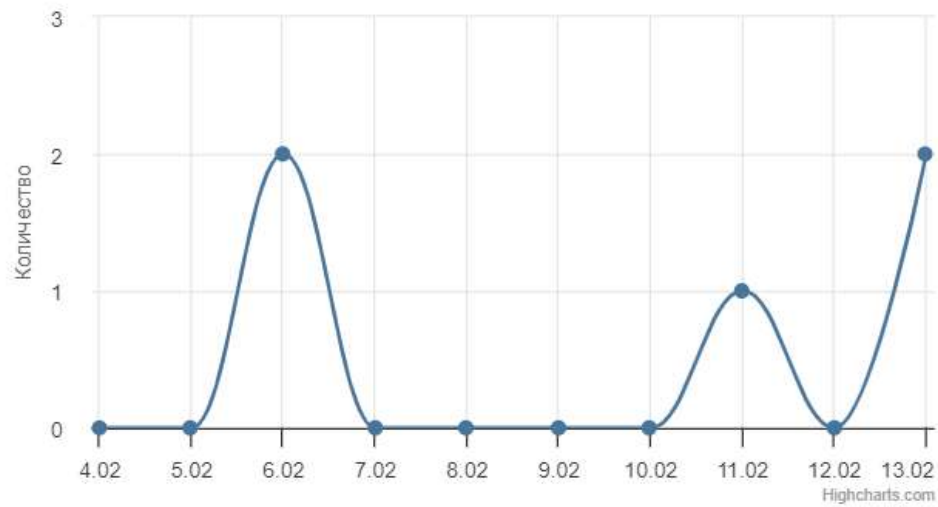
РАБОТОДАТЕЛЬ
Денис Соломонов



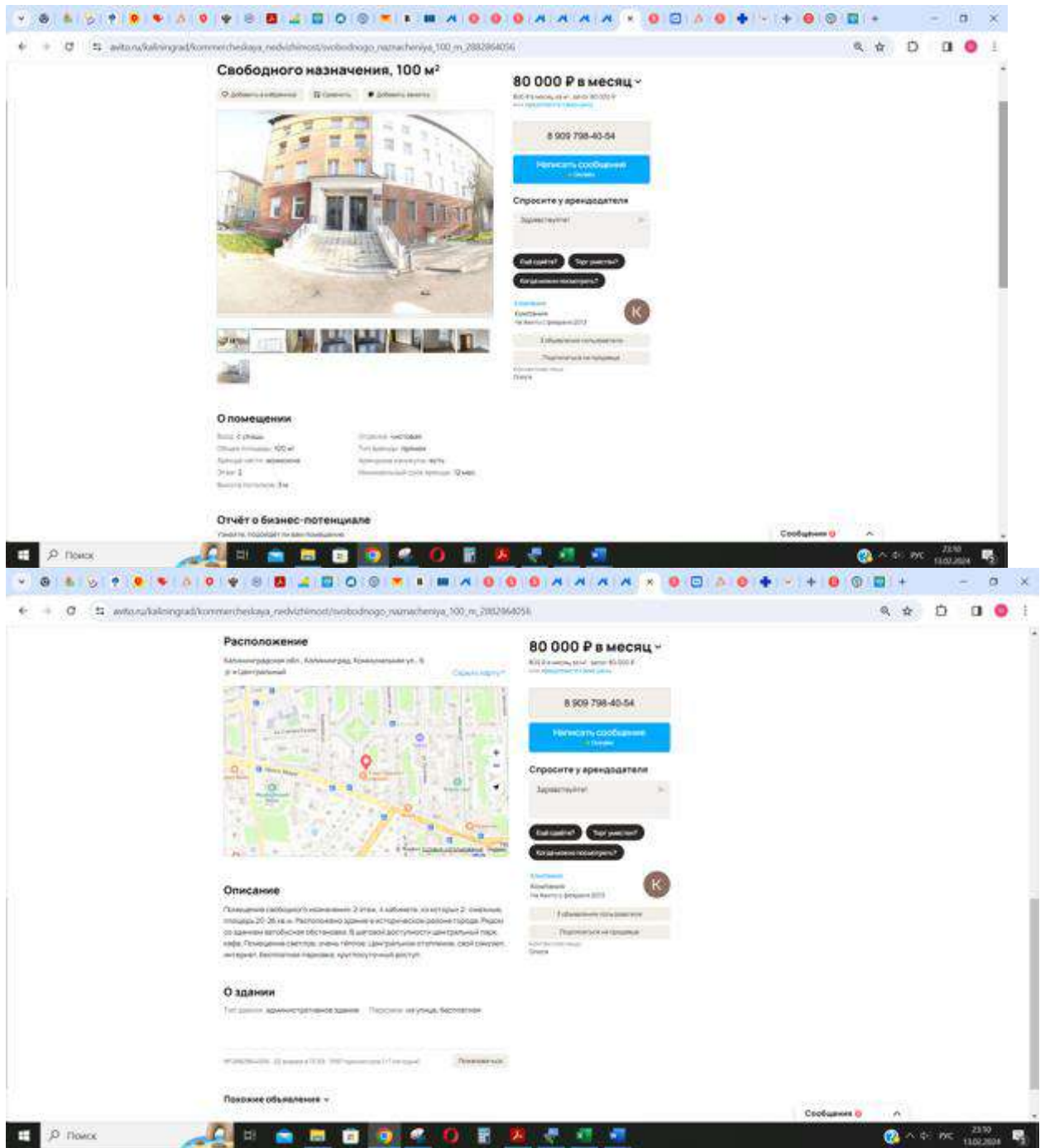
Статистика просмотров за последние 10 дней

54 просмотра с даты создания объявления 02.08.2023

5 просмотров за последние 10 дней



<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/290812489/>



https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2882864056


Аналог 3

Объявление: площадь: 245,9 м² · 270 просмотров · 1 из 10 фото

Торговая площадь, 245,9 м²

Куйбышевская область, Куйбышев, р-н Центральный, Ростовская ул., 43 На карте

📌 избранное 🗨️ 📄 📧 📞 📍 Показать на карте



9 фото

📄 Описание на сайте

195 000 Р/мес. 📈 📉

[Только на сайте](#)

[Создать заголовочный текст](#)

Цена за метр	9 517 Р/кв.м
Налог	УСН
Комиссия	50%
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не предусмотрены

+7 967 350-39-51

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если заголовок оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
📄 Документы по запросу

АВТОР
Денис Соломонов

📄 Описание на сайте

Помещение для ведения бизнеса на улице Ростовская 41-43 - достойный Вашему вниманию объект! Общая площадь - 245,90 кв.м., торговый зал 154,5 кв.м, офисные и подсобные помещения. Подходит как для магазина, офиса, так и в качестве торгового-выставочного зала. Отдельный вход. Благоустроенная территория с местами для парковки, собственный санузел, подробные помещения ремонт. Выделенная мощность 50 кВт. Все центральные коммуникации, отопление (центральное). Подключены пожарная и охранная сигнализация, проведен высокоскоростной интернет. Идеальная транспортная доступность в условиях города: рядом улицы Кашино-Аллея, Мира, К Маркса, с развитой сетью общественного транспорта (помещение находится на оживленной улице в благоустроенном районе с новыми многоквартирными домами, с постоянным потоком пешеходов и автотранспорта / рядом остановки, магазины, организации, учебные заведения) Превосходный вариант для вложения средств и ведения собственного бизнеса! Объект: 127962

Номер объекта: #1/127962/3608

[Сменить](#)

Позвоните автору
Вам ответят на все вопросы

[Показать контакты](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
📄 Документы по запросу

АВТОР
Денис Соломонов

📄 Описание на сайте

Отчёт о привлекательности помещения в аренду

📄 [Курьез](#)

Фотографии (9) Описание На карте Поиск объявлений Торговая площадь: 245,9 м²

Обеспечительный платон	195 000 ₽
Без аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Арендные санкции	Да
Комиссия от клиента	50%

Об объекте

Площадь	245,9 м²
Этаж	1 из 1
Вид	Отдельный с улицы

195 000 ₽/мес.

Цена за метр: 9 517 ₽/год
 Налог: УСН
 Комиссия: 50%
 Коммунальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 967 350-39-51
 Номер только для звонка, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

Агентство недвижимости
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
 Документы проверены

Агент
Денис Соломонов

Отзыв о сайте

Поиск

Фотографии (9) Описание На карте Поиск объявлений Торговая площадь: 245,9 м²

Поиск по районам Инфраструктура Панорама

Общая торговая площадь: 245,9 м²

Цена	195 000
Комиссия	50%
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не предусмотрены

+7 967 350-39-51
 Номер только для звонка, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

Агентство недвижимости
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
 Документы проверены

Агент
Денис Соломонов

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Отзыв о сайте

<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/269346118/>

Аналог 4

Объявление: 25 руб. (1/27) · 1.720 просмотров, 2 из посетив

Свободное назначение, 164 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Серванта Колосова, 12 На карте

Выборки · Поделиться · Пожаловаться

5 фото

Открыть сайт

160 000 Р/мес.

[Следить за изменениями цены](#)

Предложить свою цену

Например, 155 200

Цена за метр: 11 706 Р в год
Налог: НДС не включен
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 911 470-70-49
+7 911 453-09-97

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 75136160

Сдётся в аренду помещению общей площадью 164 кв.м, по адресу Серванта Колосова, д.12.об.3

Отдельный вход с улицы. Много света, большие окна. Видное место.

Возможные направления:

- дизайнерская студия
- салон красоты
- салон интерьера
- магазин здорового питания

Весь коммерческий этаж здания состоит в основном из салонов интерьера и декора!

8 90 9 79 2 2 2 6 6

Скрыть

Возможное назначение

Парикмахерская, салон красоты, цветы, фрукты, магазин, шоурум, мастерская, трапезная, бутик, йог, клиентский офис, косметология, маникюр, массажный салон, мебель, студия танцев, тату салон, услуги,

ай-офис, фото студия, частная поликлиника

Открыть сайт

160 000 Р/мес.

[Следить за изменениями цены](#)

Предложить свою цену

Например, 155 200

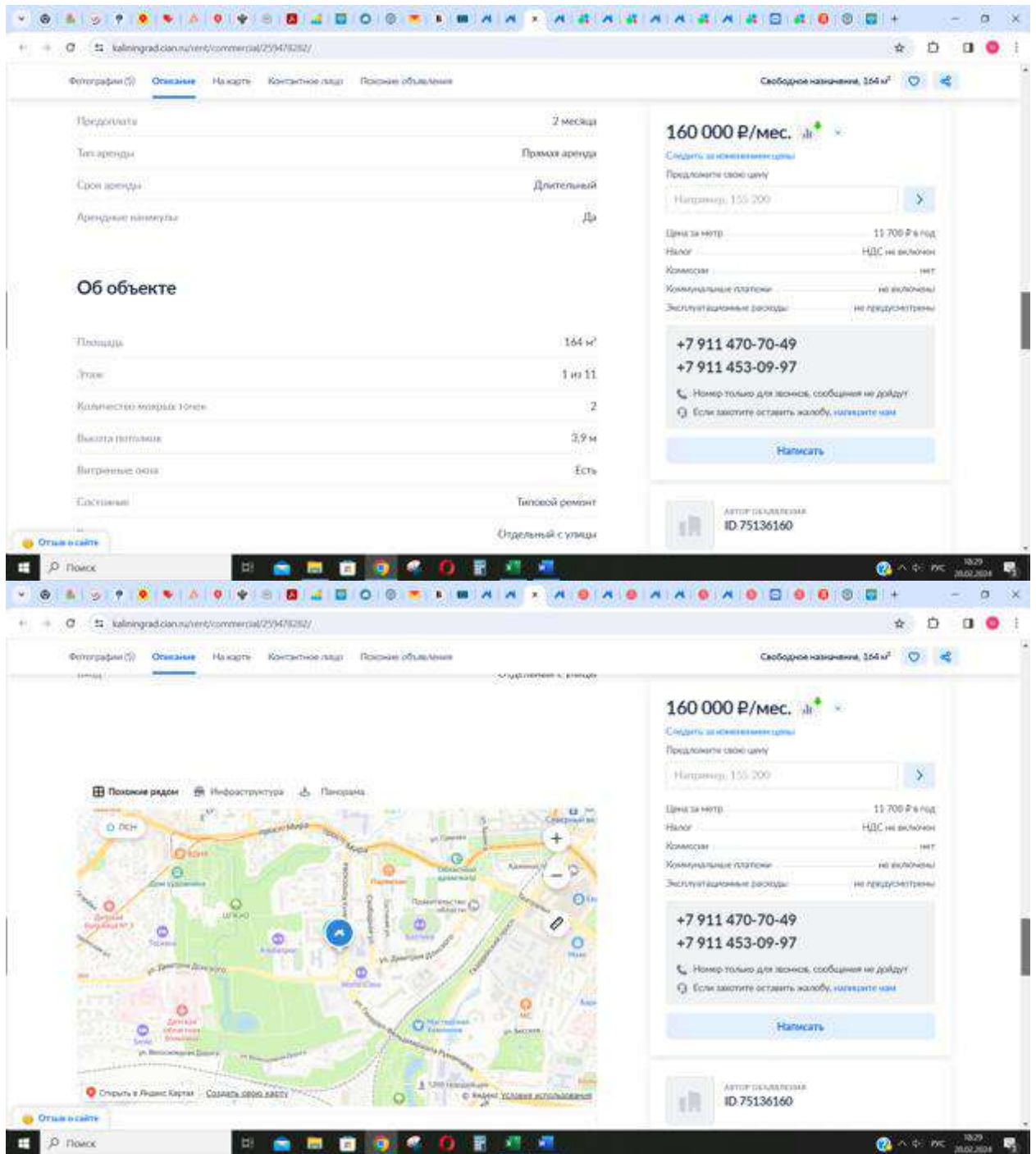
Цена за метр: 11 706 Р в год
Налог: НДС не включен
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 911 470-70-49
+7 911 453-09-97

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 75136160



<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/259478282/>

Адрес: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28

Аналоги для доходного подхода

Аналог 1

Здание, 252 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Горького, 114

189 000 ₽/мес.

Дата	Ставка (₽/мес.)	Изменение
3 фев 2024	189 000	+ 49 977 140
1 фев 2024	50 168 160	+ 49 969 080
1 фев 2024	199 080	+ 22 690
16 дек 2023	176 400	+ 47 451 600
15 дек 2023	47 620 000	+ 47 429 600
11 дек 2023	189 000	+ 37 800
13 ноя 2023	151 200	+ 25 200

9 000 ₽ в год
НДС не включен
нет
не включены
не предусмотрены

+7 911 470-70-49
+7 911 453-09-97

Истор опубликована ID 75136160

Возможны разные договорные условия!
Индивидуально.

Прилегающая земля в аренде!
- Парковка, обустройство под ваши нужды.

Сдается здание на ул. Горького 116
252 кв.м.
3 этажа + подвальное помещение.
Открытая планировка, два санузла.
Переход земли
Отдельный вход с главной улицы и есть вход со двора. Высокие потолки. Большие окна. Отличные рекламные возможности. Парковка.
Автономное отопление, вода, канализация, 15 квт. Доступность 24 часа.
Напротив остановки общественного транспорта. Высокая проходимость.
Хорошее расположение и широкие возможности для коммерческой деятельности.

8 909 792 2266
Viber, WhatsApp, Telegram
Пишите, если будут вопросы.

189 000 ₽/мес.

Предложите свою цену

Налог: 189 000

Цена за нетто: 9 000 ₽ в год
Налог: НДС не включен
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 911 470-70-49
+7 911 453-09-97

Истор опубликована ID 75136160

kaliningrad.online.ru/commercial/29691206/

Фотографии 0/7 **Описание** На карте Контактное лицо Показать объявление Здание, 252 м²

Условия аренды

Предоплата	2 месяца
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Арендные шагуны	Да
Стоимость парковки	Бесплатно

Об объекте

Площадь	252 м²
Этд. построены	2008
Высота потолка	3,05 м
Возможное назначение	Свободное

189 000 Р/мес. ▲

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 100 000

Цена за нетр.

Налог

Комиссия

Коммунальные платежи

Эксплуатационные расходы

+7 911 470-70-49
+7 911 453-09-97

☎ Номер только для звонков, сообщения не идут
📧 Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID.75136160

kaliningrad.online.ru/commercial/29691206/

Фотографии 0/7 **Описание** На карте Контактное лицо Показать объявление Здание, 252 м²

Состояние	Типовой ремонт
Мебель	Нет
Линия домов	Левая
Статус участка	В аренде
Вход	Отдельный с улицей
Парковка	Наземная, бесплатно

189 000 Р/мес. ▲

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 100 000

Цена за нетр.

Налог

Комиссия

Коммунальные платежи

Эксплуатационные расходы


+7 911 470-70-49
+7 911 453-09-97

☎ Номер только для звонков, сообщения не идут
📧 Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID.75136160

Поиск

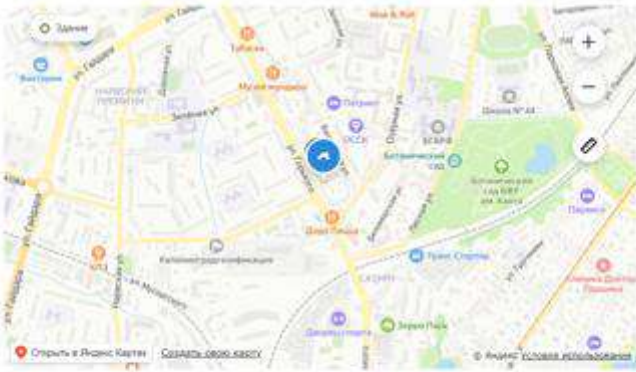
Показать район Инфраструктура Панорама



kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/259609206/

Фотографии 07 Описание На карте Контактные лица Показать объявление Задани, 232 м²

Положне район Инфраструктура Панорама



189 000 Р/мес. Следить за изменениями цены
 Предложить свою цену
 Направление: 183,500 >

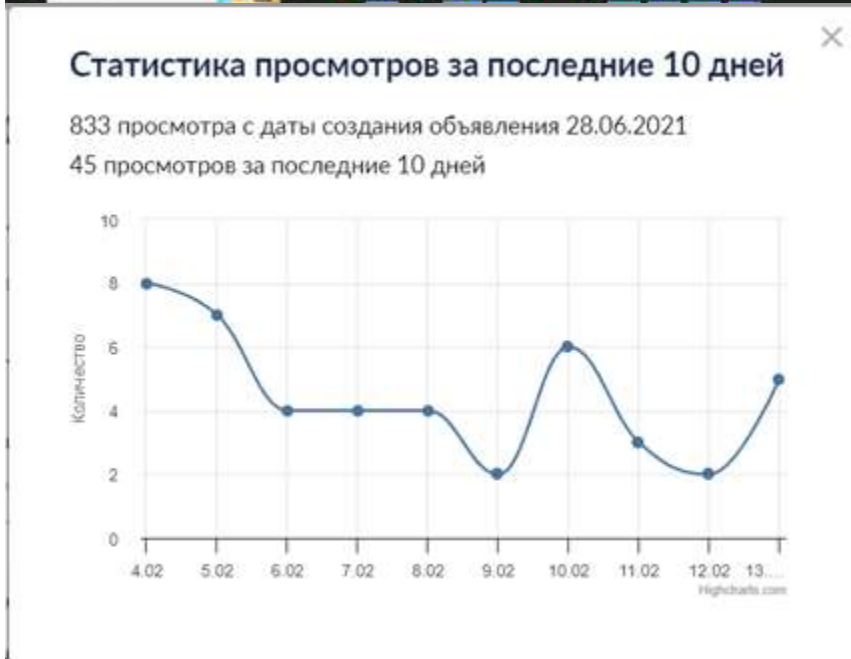
Цена за м²: 9 000 Р в год
 Налог: НДС не включен
 Комиссия: нет
 Коммунальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 911 470-70-49
+7 911 453-09-97
 Номер только для звонков, сообщения не приходят
 Если захотите оставить жалобу, пишите нам

Написать

Автор объявления ID: 75136160

Открыть сайт



<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/259609206/>

Аналог 2

Обновлено: 22 мая, 11:55. 730 просмотров. 1 из 3 фото

Офис, 1 295,4 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Виктора Гоголя, 1. На карте

В избранное | Поделиться | Показать

38 фото

Открыть сайт

777 240 Р/мес.

[Только на сайт](#)

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Назначение: 733 900

Цена за метр: 7 200 Р в год

Налог: НДС не включен

Комиссия: 50%

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 963 351-14-50

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент Нью
Документы проверены

Фотографии (20) | Описание | На карте | Похожие объявления

Для долгосрочной аренды предлагаются два этажа офисных помещений в престижном бизнес-центре Lantabe на ул. Виктора Гоголя 1.

Общая площадь помещений: 1295,4 м².
Из них: 645,5 м² (3 этаж) и 649,9 м² (4 этаж).
На каждом этаже расположено по 10 офисных помещений, 3 санузла, дополнительное тех. помещение, 2 пассажирских и 1 грузовой лифт, 2 лестницы с выходами (3 входные группы) на разные стороны В.Гоголя 1/Набережная, лестничный спуск на сторону набережной также включает в себя балконы на каждой площадке. Кроме прочего на 3-м этаже имеется эксплуатируемая кровля с полусферическим входом.

Здание оборудовано системой охранной и пожарной сигнализации.
Имеется система приточно-вытяжной вентиляции (управление производится с панели управления, размещенных в каждом офисе). Своя газовая котельная.
Высота потолков: 3,0 м., витражные окна.
Выделенная мощность на один этаж: 50 кВт.

Отделка:
3-й этаж - коридоры пол керамогранит, потолки гипсокартон; стены декоративной штукатуркой;
3-й этаж - санузлы пол, стены керамогранит; установка сантехнических приборов;
3-й этаж - офисы на ул. В.Гоголя, офисное помещение: пол

777 240 Р/мес.

[Только на сайт](#)

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Назначение: 733 900

Цена за метр: 7 200 Р в год

Налог: НДС не включен

Комиссия: 50%

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 963 351-14-50

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент Нью
Документы проверены

Фотографии (20) Описание На карте Показать объявление Объём: 1 295,4 м²

3-4 этаж: офисы на набережную
в Прегола: серый класс - пол
ценности: стены: стены
минеральная штукатурка.

4-й этаж: все помещения
серый класс: пол: цементная
штукатурка: стены: минеральная
штукатурка; выполнена система
приточно-вытяжной вентиляции;
система кондиционирования в
работе; системы с установкой
внутренних блоков; система
оборудована пожарной сигнализацией;
система отопления с установкой
радиаторов отопления.

С удовольствием ответим на все интересующие вопросы!
[Скрыть](#)

Напишите автору

[Скачать со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно ли фото?](#)

777 240 Р/мес.

[Звонки на трам](#)

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 753 900

Цена за метр: 7 200 Р в год
Налог: НДС не выделен
Комиссия: 50%
Коммунальные платежи: выделены
Эксплуатационные расходы: выделены

+7 963 351-14-50

Номер только для звонков, сообщения не идут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Ивент Нью
Агентство недвижимости
Дипломаты проверки

Фотографии (20) Описание На карте Показать объявление Объём: 1 295,4 м²

Предоплата	1 мес.
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Комиссия от клиента	50%

Об объекте

Площадь	1 295,4 м²
Этаж	4 из 7
Мебель	Нет
Количество мокрых точек	4
Мощность кВт	50
Этаж	3 м

777 240 Р/мес.

[Звонки на трам](#)

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 753 900

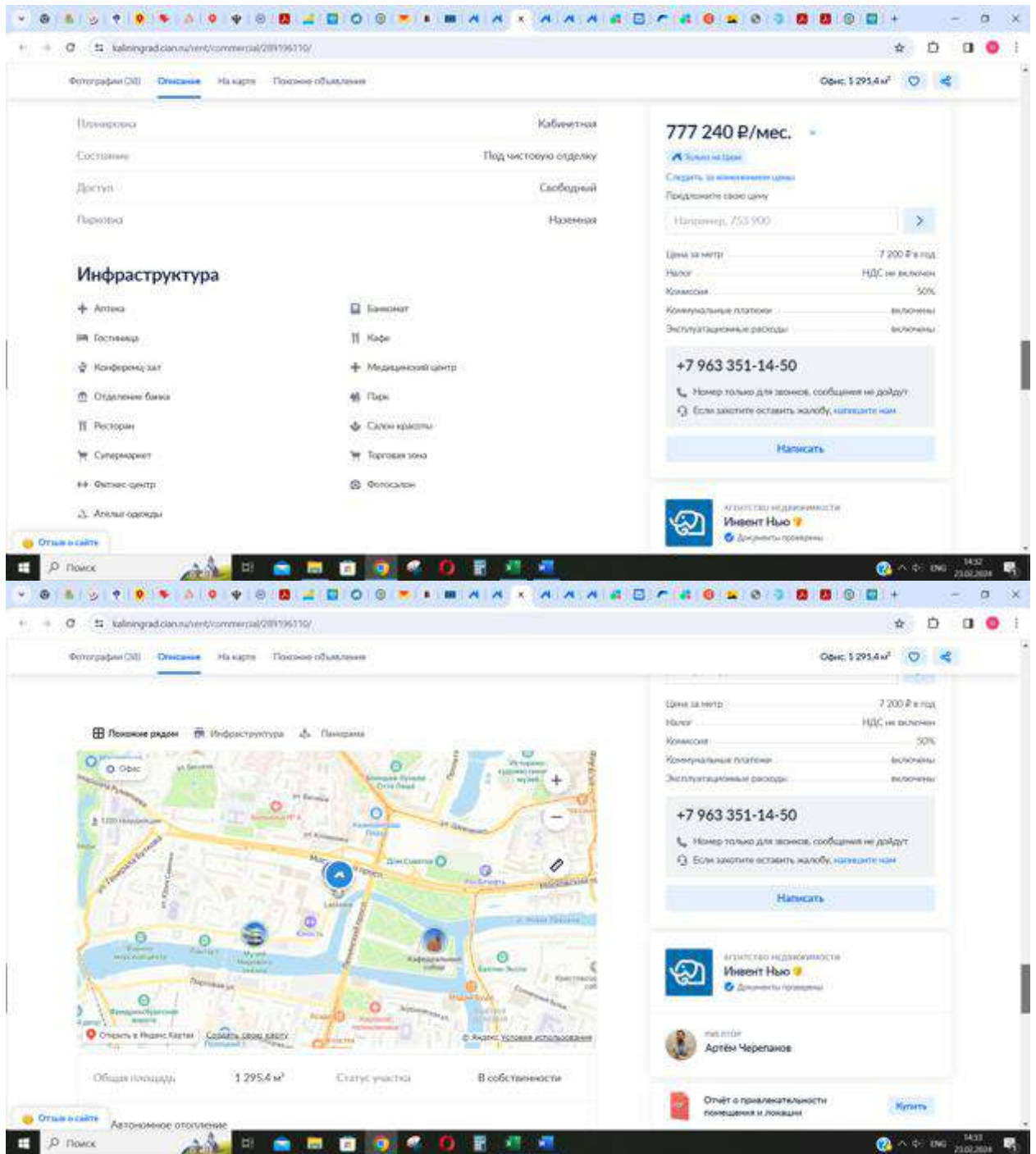
Цена за метр: 7 200 Р в год
Налог: НДС не выделен
Комиссия: 50%
Коммунальные платежи: выделены
Эксплуатационные расходы: выделены

+7 963 351-14-50

Номер только для звонков, сообщения не идут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Ивент Нью
Агентство недвижимости
Дипломаты проверки



<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/289196110/>


Аналог 3

Объявлено 27 мая 11:13 • 91 просмотр, 0 закладки

Офис (В), 437,8 м²

Калужинградская область, Калужинград, р-н Центральный, ул. Чапаева, 32. На карте

Избранное | Поделиться | Показать



17 фото

Отзыв о сайте

380 000 ₽/мес.

Следить за изменениями цены

Цена за метр	10 416 ₽ в год
Налог	УСН
Комиссия	50%
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не предусмотрены

+7 967 350-39-51

☎ Номер только для звонков, сообщения не идут
📍 Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Ивент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

АВТОР
Денис Соломонов

Отчет о привлекательности

Фотографии (17) | Описание | На карте | Похожие объявления

Офис, 437,8 м²


Предлагается в аренду комфортабельное для ведения бизнеса офисное здание по ул. Чапаева ул (2-этажное здание). Общая площадь - 437,8 кв.м., (подвал - 47,8 кв.м., 1й этаж - 389,4 кв.м., 2й этаж - 178,7 кв.м., мансарда 25 кв.м.) (состоит из кабинетов разного размера. Идеально подойдет для офиса банка или страховой компании). Оборудовано сертифицированными кассовыми узлами и сейфовой комнатой. Помещение с ремонтом, делается санузлы с раковиной, подсобные помещения. Высота потолков - 2,75. Все центральные коммуникации проведены, отопление автономное (газ). Подключены высокоскоростной интернет, оборудована пожарная и охранная сигнализация. Отдельный вход, огороженная, приятно обустроенная придомовая территория. Места для парковки личного транспорта на участке и вдоль улицы. Превосходная транспортная доступность: рядом центральные магистрали (по-т. Мира, Бутузова), остановки общественного транспорта, учебные заведения, организации... Станет удачной точкой ведения Вашего бизнеса. Объект - 190810

Номер объекта: #1/190810/3808

Скрыть

Позвоните автору
Ваш ответит на все вопросы

Показать контакты



Отзыв о сайте

380 000 ₽/мес.

Следить за изменениями цены

Цена за метр	10 456 ₽ в год
Налог	УСН
Комиссия	50%
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не предусмотрены

+7 967 350-39-51

☎ Номер только для звонков, сообщения не идут
📍 Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Ивент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

АВТОР
Денис Соломонов

Отчет о привлекательности

kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/288716223/

Фотографии (17) Описание На карте Пожирное объявление

Условия аренды

Обеспечительный платеж	380 000 Р
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Арендные каникулы	Да
Качество от клиента	50%

Об объекте

Площадь	437,8 м²
Этажи	1 из 3
Планировка	Кабинетная
Парковка	Открытая

380 000 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Цена за метр	10 416 Р в год
Налог	УСН
Комиссия	30%
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не предусмотрены

+7 967 350-39-51

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут
 📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
 📄 Документы проверены

ИНВЕТОР
Денис Соломонов

Отчет о привлекательности помещения и локации

Найдите подходящее место

Пожирное объявление

Общая площадь: 437,8 м²

<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/288716223/>

Объявление | 14 фев. 10:00 | 150 просмотров | 0 комментариев

Свободное назначение (В), 350 м² в торгово-офисном комплексе «Калининградский Пассаж»

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Победы, 4А. На карте

В избранное | Поделиться | Показать

310 000 ₽/мес. [↑]

[Точка на карте](#)
Следить за изменениями цены

Цена за м²: 10 629 ₽ в год
Налог: УСН
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 962 259-47-70
Номер только для звонков, сообщения не идут
Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

Агентство недвижимости
Авеню-Риэлт Владис
Документы проверены

ИНТЕРИОР
Лариса Носова
★ 5.0 - 3

Отзыв о сайте

Код объекта: 272981.
Помещение на третьем этаже В ЦЕНТРЕ ГОРОДА.
ВОЗМОЖНОСТЬ сделать полный OPEN SPACE или по кабинетам от 40кв.м. до 400.

Торговый центр расположен в центре г. Калининграда, большой пешеходный трафик, все виды транспорта, включая железнодорожное сообщение с пригородом.
Возможность размещения рекламы внутри комплекса и на фасаде здания.

Рядом с ТЦ расположены: "Северный" железнодорожный вокзал, Калининградский технический университет, здание Маркс, АО "Янтарэнерго", банки, Калининградский деловой центр, отель "Радиссон".

Имеется парковка.
Круглосуточная охрана и видеонаблюдение. Все системы пожарной и охранной сигнализации, система кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция, открываются большие окна.
Ремонт - белый мрамор (пол, керамическая плитка, подвесной потолок).
Два лифта, два лестничных марша.
Долгосрочная аренда от собственника, гибкая система оплаты, канкульты.

Пишите или звоните, Лариса

Скрыть

Отзыв о сайте **оните автору**

Отзыв с принадлежностью
позволяет и скрывает

1453
29.02.2024

kaliningrad.online/rent/commercial/28884394/

Фотографии (0) Описание На карте Показать объявление

Свободное назначение, 350 м²

Условия аренды

Предложена	1 месяц
Срок аренды	Длительный

Об объекте

Площадь	350 м²
Этаж	3 из 8
Вид	Общий с улицей
Парковка	Наземная Наземная

310 000 Р/мес.

[Ссылка на транз](#)

[Следить за изменениями цены](#)

Цена за метр	10 629 Р в год
Налог	УСН
Комиссия	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не предусмотрены

+7 962 259-47-70

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Агентство недвижимости
Авеню-Риэлт Владик
Документы проверены

Агент
Лариса Носова
5.0 - 3

О ТЦ «Калининградский Пассаж»

[Отзывы о сайте](#)

kaliningrad.online/rent/commercial/28884394/

Фотографии (0) Описание На карте Показать объявление


Свободное назначение, 350 м²

О ТЦ «Калининградский Пассаж»

Год постройки	2002	Тип здания	Торгово-офисный комплекс
Категория здания	Действующее	Общая площадь	6 500 м²
Лифты	1	Вентиляция	Приточная
Отопление	Автономное газовое	Система пожаротушения	Сигнализация

[Подробнее о ТЦ](#)

Фотографии торгового-центра



310 000 Р/мес.

[Ссылка на транз](#)

[Следить за изменениями цены](#)

Цена за метр	10 629 Р в год
Налог	УСН
Комиссия	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не предусмотрены

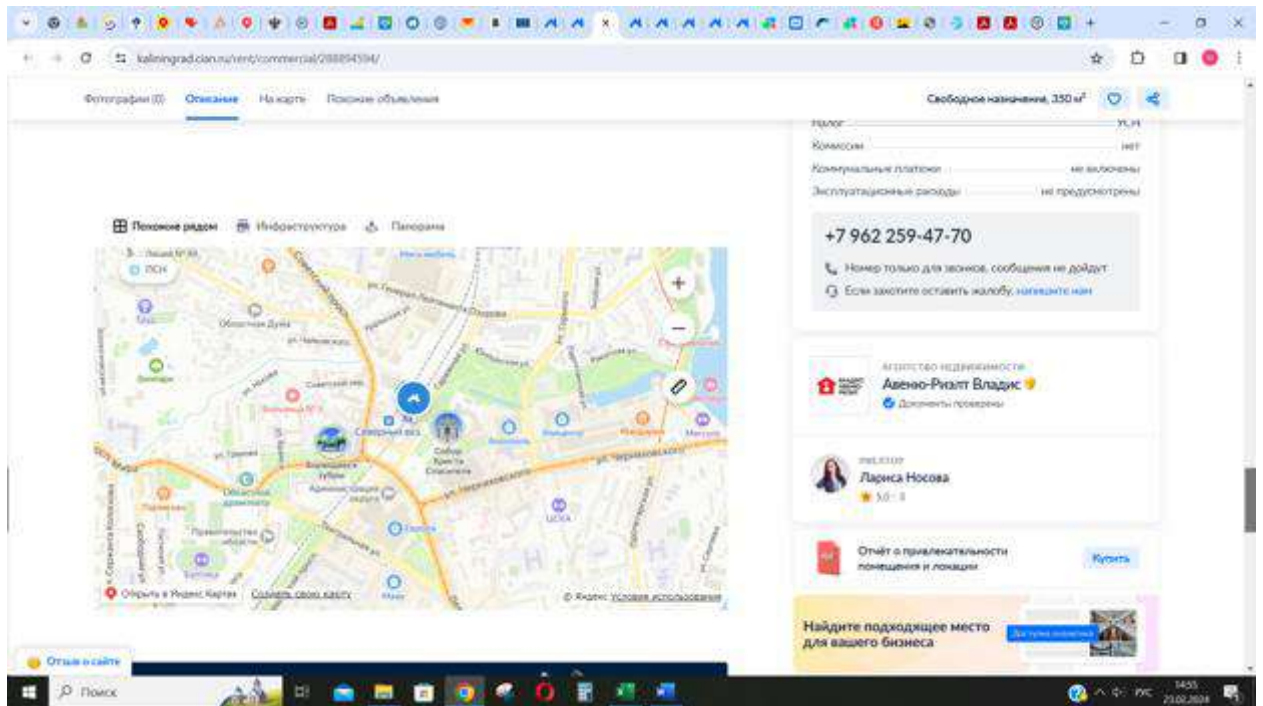
+7 962 259-47-70

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

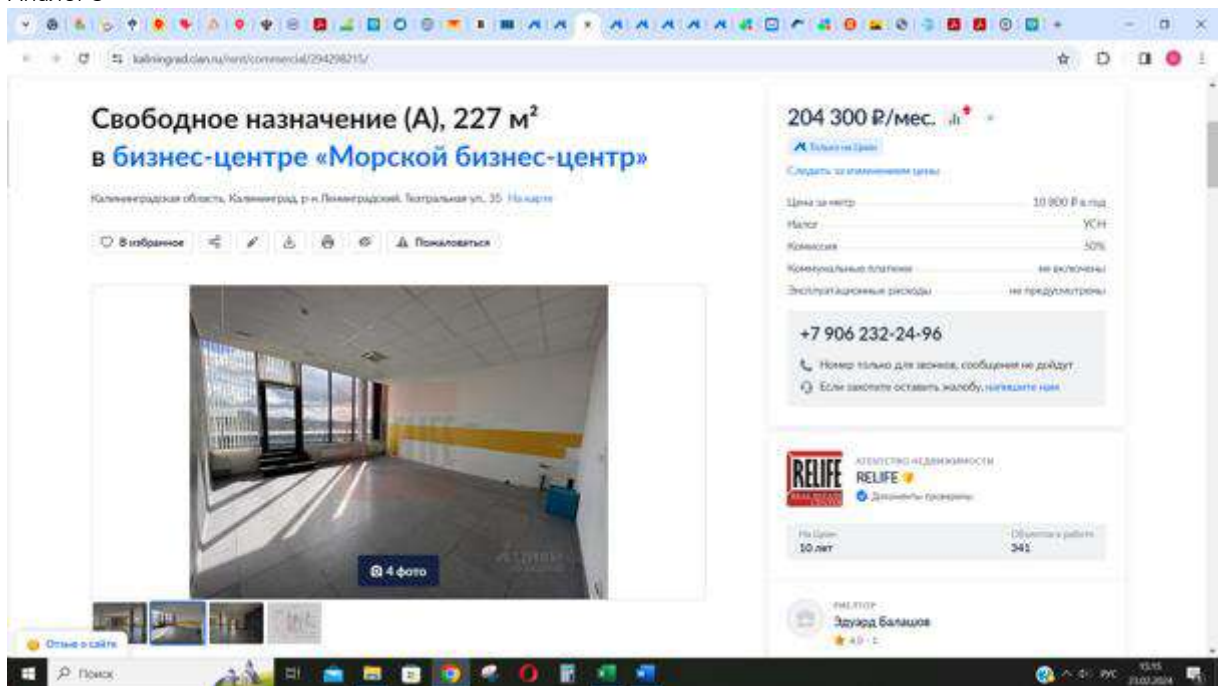
Агентство недвижимости
Авеню-Риэлт Владик
Документы проверены

Агент
Лариса Носова
5.0 - 3



<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/288894594/>

Аналог 5



Арт. 42241835 В самом центре г. Калининграда, на ул. Тихомировой, 35, в Бизнес Центре "Морской" предлагается в аренду, многофункциональное помещение свободного назначения, класса "А+" площадью 227 кв.м. Помещение расположено на 8-ом этаже, оборудовано системами приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования. Высота потолков 3 м. Помещение очень светлое, панорамное остекление с шикарным видом на город. Возможен вариант с отдельным оборудованным санузлом. Подходит под офис, студию, различные социально ориентированные виды деятельности. В здании несколько лифтов. Большая многоуровневая парковка. Сбор БИД за содержание 205руб./кв.м. Режим работы здания 24/7. Полное юридическое сопровождение!

[Скрыть](#)

Позвоните автору
Вас ответит на все вопросы

[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Отзыв о сайте](#) [Комментировать](#)

204 300 ₽/мес.

[Только на время](#)
[Следить за изменениями цены](#)

Цена за метр 10 800 ₽ в год
Налог УСН
Комиссия 50%
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 906 232-24-96
Номер только для звонков, сообщения не идут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

RELIFE агентство недвижимости
Документы проверены

На сайте 10 лет Объекты в работе 341

Имя: Эдуард Балашов
4.0 · 1

Фотографии (4) **Описание** На карте Показать объявления

Условия аренды

Обеспечительный платеж	204 300 ₽
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Комиссия от клиента	50%

Об объекте

Площадь	227 м²
Этаж	8 из 8
Высота потолков	3 м

[Титановый ремонт](#)

204 300 ₽/мес.

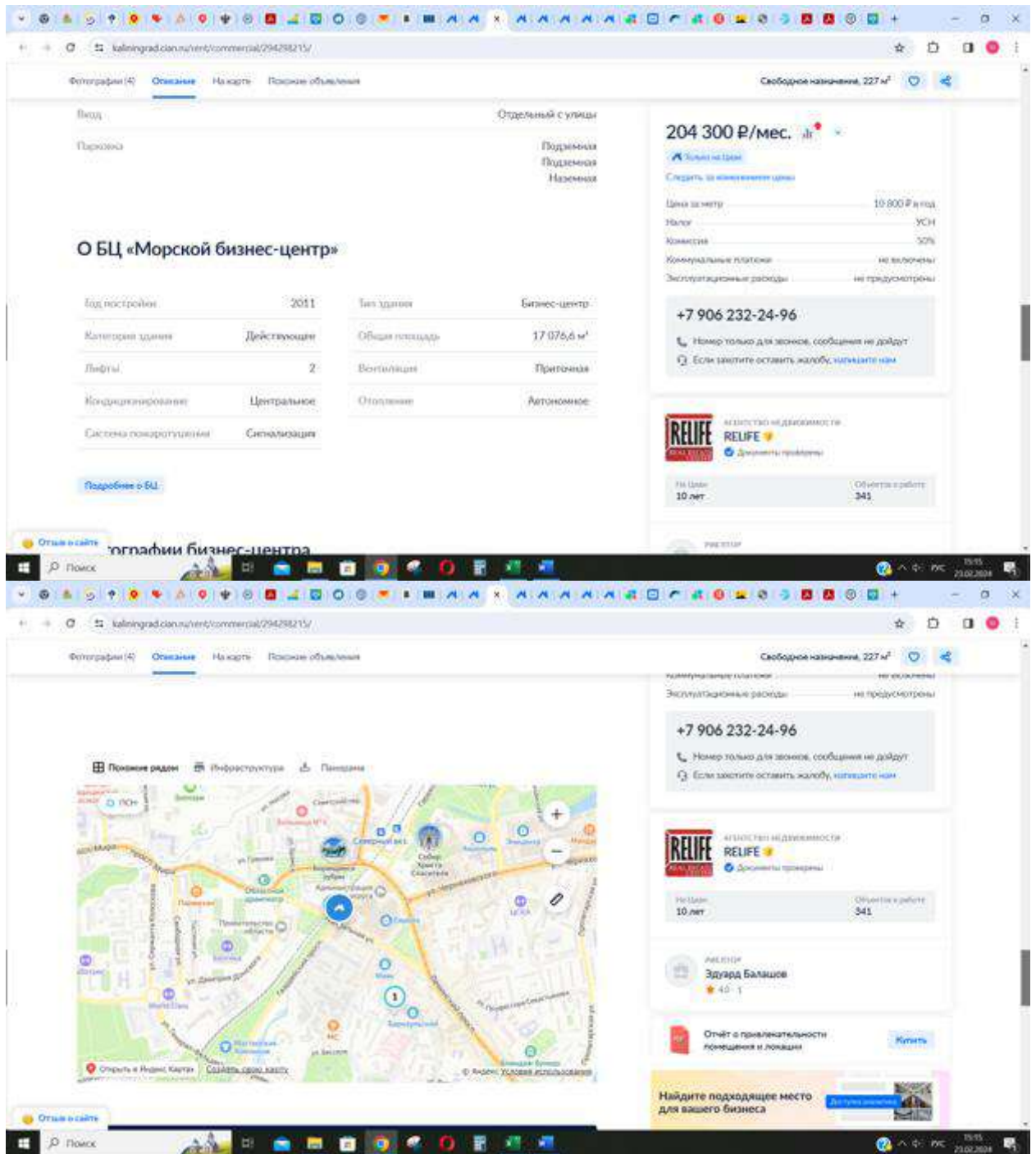
[Только на время](#)
[Следить за изменениями цены](#)

Цена за метр 10 800 ₽ в год
Налог УСН
Комиссия 50%
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 906 232-24-96
Номер только для звонков, сообщения не идут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

RELIFE агентство недвижимости
Документы проверены

На сайте 10 лет Объекты в работе 341



<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/294298215/>

Адрес: Россия, Калининградская обл., . Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50

Аналоги для доходного подхода


Аналог 1

Объявление: 4 фев. 15:47 · 8 просмотров, 3 из гостей

Свободное назначение, 117,4 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 123. На карте

В избранное · Поделиться · Показать еще · Показать карту



20 фото

Открыть сайт

258 280 ₽/мес.

Следить за изменениями цены

Цена за метр: 25 400 ₽ в год
Налог: УСН
Комиссия: 50%
Коммерческие платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 967 351-94-25

Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, нажмите на нас

AGENCEE NEUEIMMOBILITÄT
RELIFE
Документы проверены

На сайте: 10 лет | Объекты в работе: 360

АГЕНТОР
Сергей Гайворонский

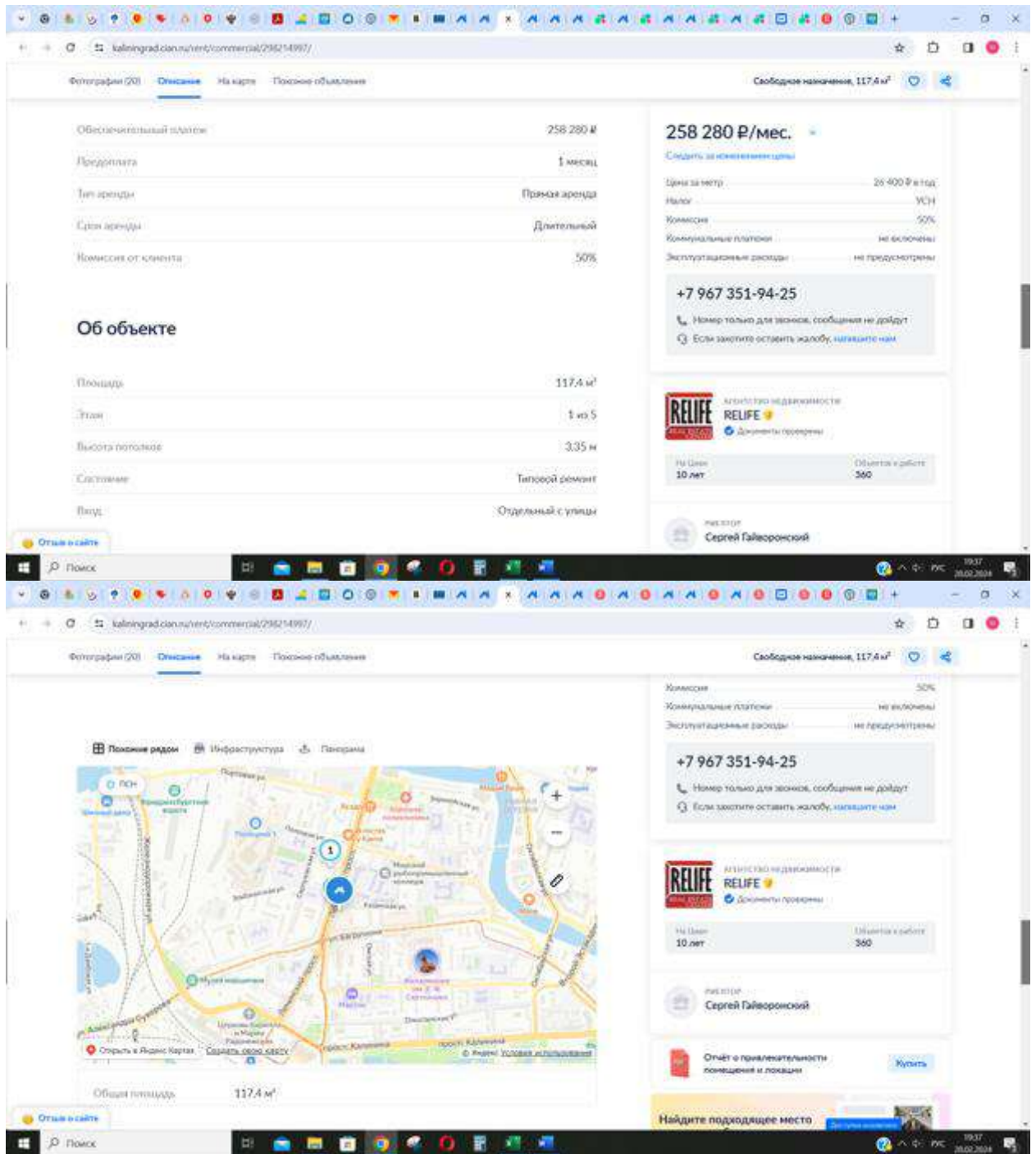
Арт. 31078410 Идеальный вариант для Вашего бизнеса! Коммерческое помещение общей площадью 117,4 кв. м. на Ленинском проспекте! Расположится на 1 этаже жилого дома. Евроремонт. Высота потолков - 3,25м. Собственный санузел, подсобные помещения. Центральное отопление, разрешенная электрическая мощность 50 кВт, установлен кондиционер, ландшафтные зоны. Максимально комфортные условия для работников и клиентов. Отдельный вход с центральной магистрали города, доступный круглосуточно, охранная, пожарная сигнализация. Самое удачное расположение на останковском комплексе центрального проспекта: помещение расположено вблизи Южного вокзала прямо на крупнейшем узловом останковском плуэсе района (угол Ленинского проспекта и ул. Баграмянца) с очень интенсивным пешеходным трафиком. Превосходная транспортная доступность и самое выгодное месторасположение гарантируют высокую рентабельность данного объекта.

Скрыть

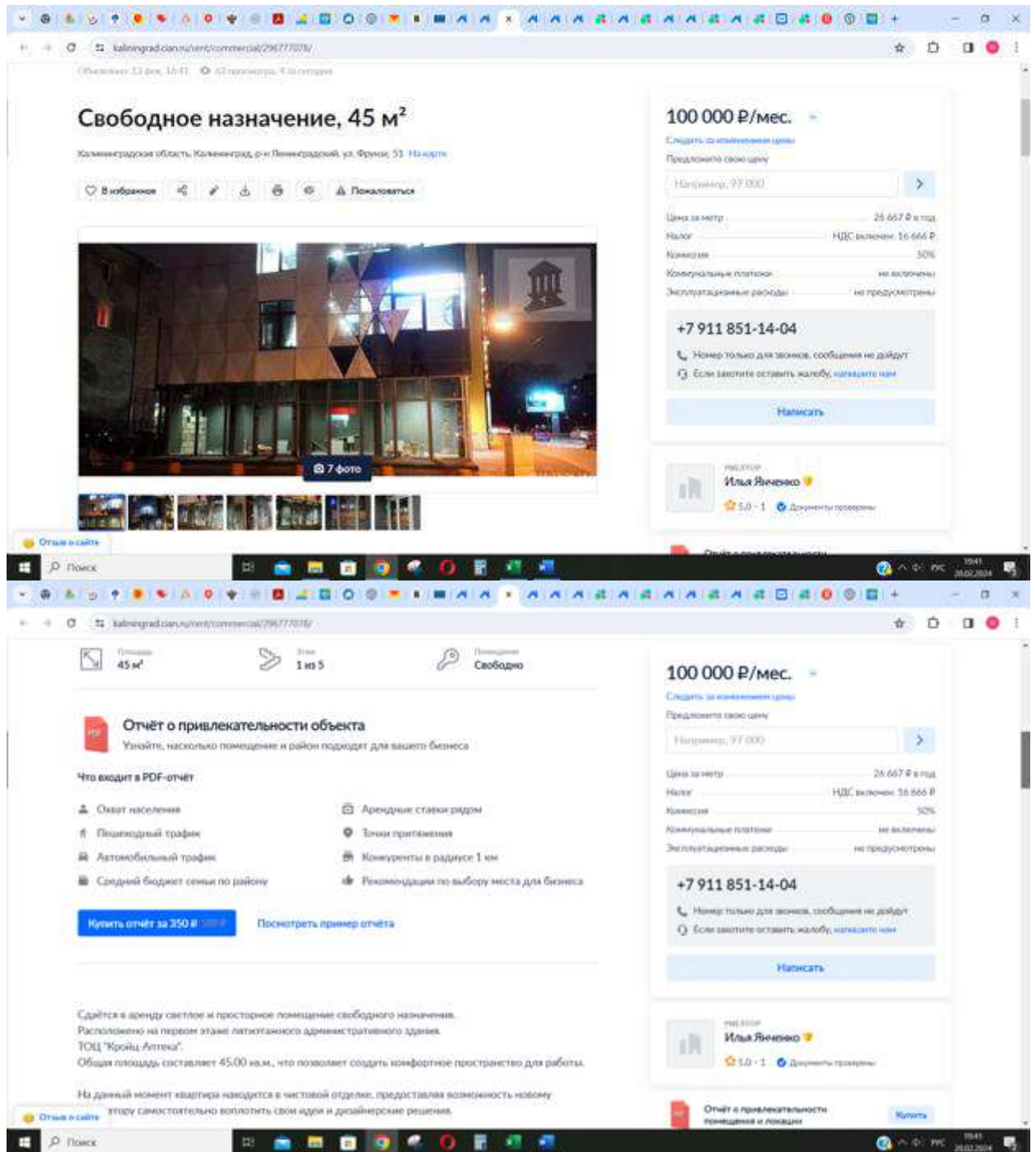
Позвоните автору
Вы ответите на все вопросы

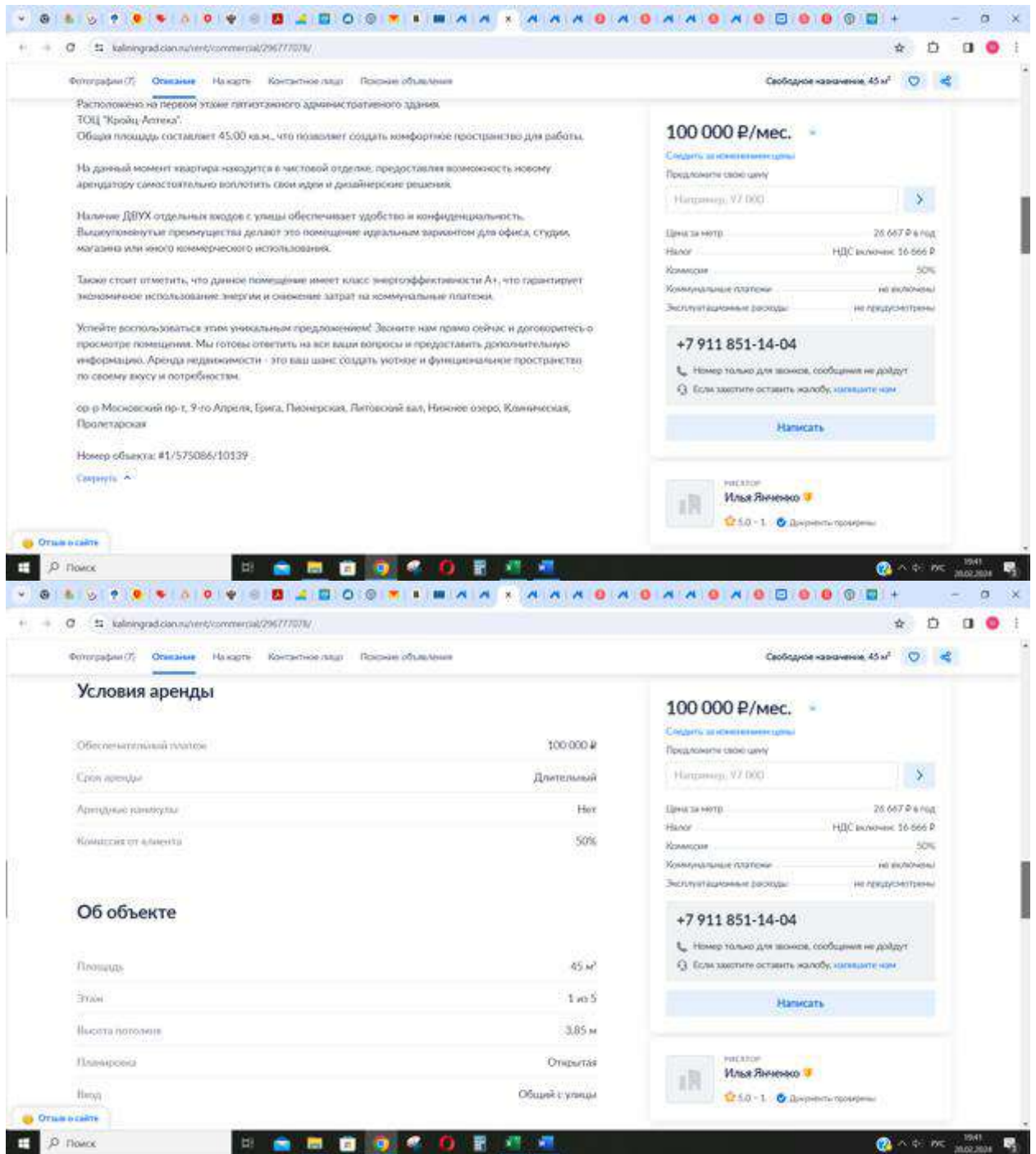
Показать контакты

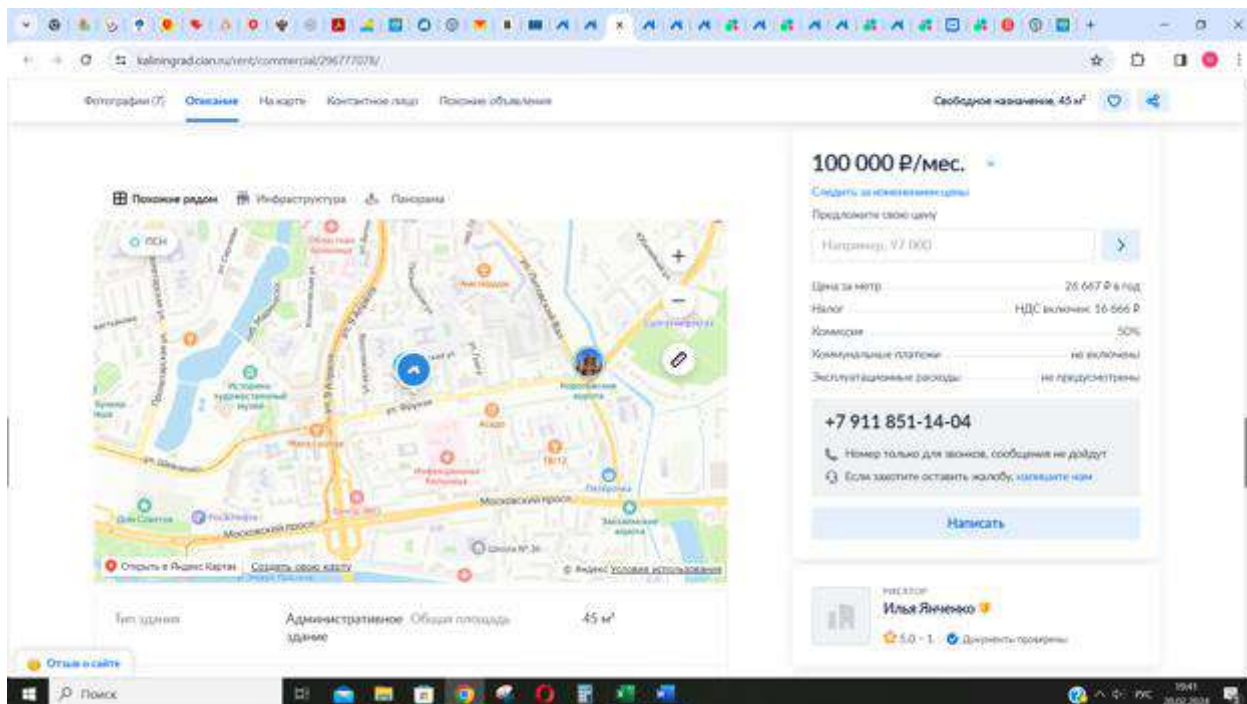
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.



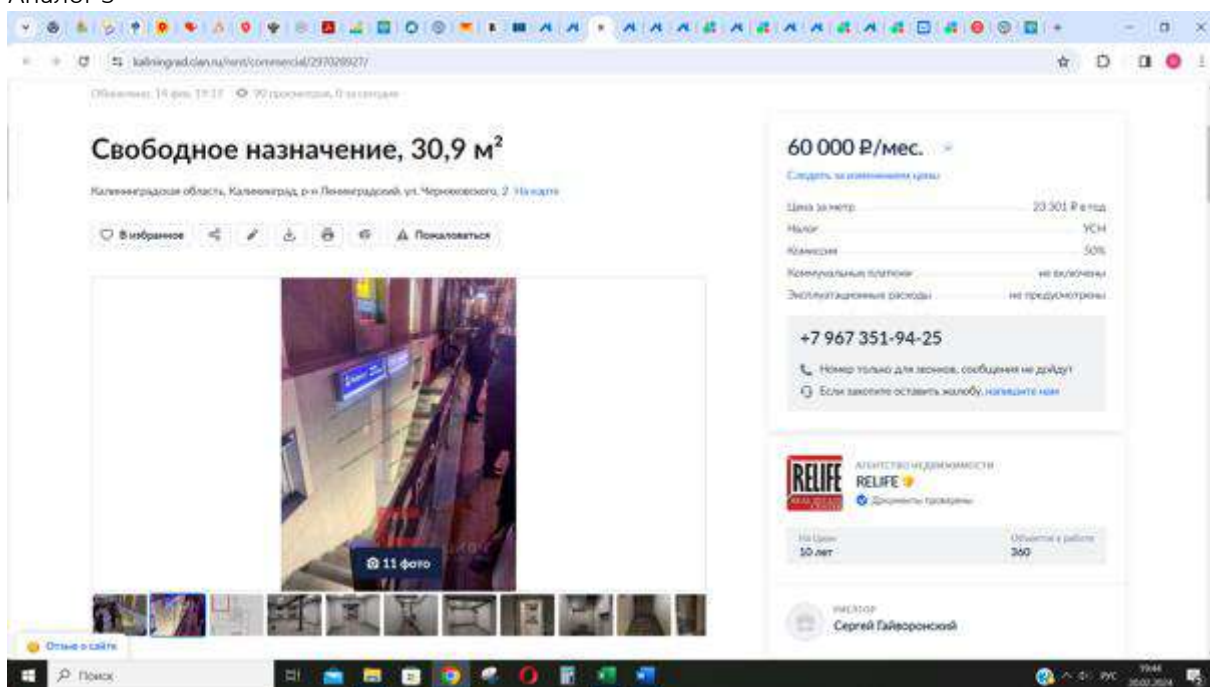
<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/298214997/>







Аналог 3



Фотографии (11) Описание На карте Показать объявление

Свободное назначение, 30,9 м²

Арт. 33067430 Субаринци!
 В самом центре города сдаётся помещение, на трафике алкогольного магазина Бутыль.
 Удачная локация с высоким пешеходным и автомобильным трафиком на пересечении улиц Черняковского/Ленинский прт. на площади Победы.
 Сдаётся коммерческое помещение в нежилом фонде, на срок от 11 месяцев.
 Общая площадь 30,9 кв. м. Помещение расположено в подвале 5-этажного жилого дома.
 Центральное отопление.
 Вода и канализация городских.
 Выделенная мощность Электр. 5 кВт., напряжение сети 220 В.
 Помещение класса А+.
 Общий вход с улицы.

Скрыть

Позвоните автору
 Вам ответят на все вопросы

[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?
 звоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию

60 000 ₽/мес.
 Следить за изменением цены

Цена за метр 23 301 ₽ в год
 Налог УСН
 Комиссия 30%
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 967 351-94-25
 Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, [нажмите нам](#)

RELIFE АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 RELIFE
 Документы проверены

На сайте 10 лет Объявления в базе 360

ИМЕЮТ
Сергей Гайдарский

Фотографии (11) Описание На карте Показать объявление

Свободное назначение, 30,9 м²

Условия аренды

Обеспечительный платеж	60 000 ₽
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Комиссия от клиента	50%

Об объекте

Площадь	30,9 м ²
Этаж	1 из 5
Высота потолка	3,2 м
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Общий с улицы

60 000 ₽/мес.
 Следить за изменением цены

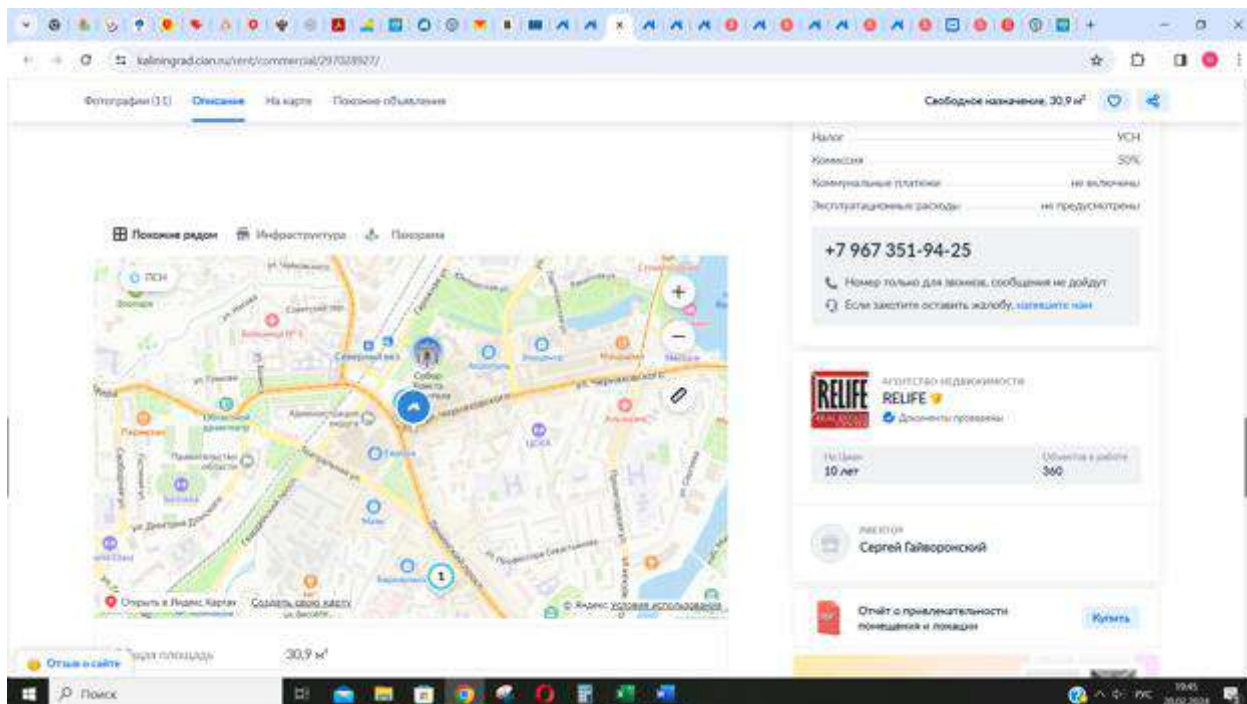
Цена за метр 23 301 ₽ в год
 Налог УСН
 Комиссия 30%
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 967 351-94-25
 Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, [нажмите нам](#)

RELIFE АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 RELIFE
 Документы проверены

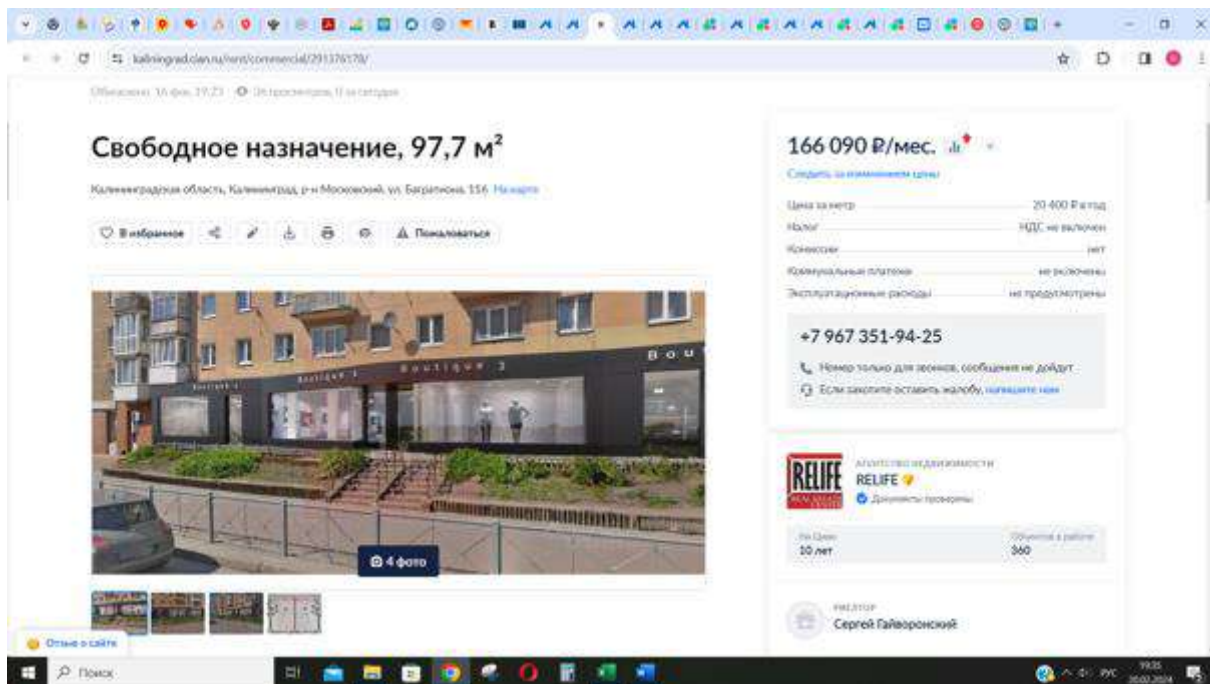
На сайте 10 лет Объявления в базе 360

ИМЕЮТ
Сергей Гайдарский



<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/297028927/>

Аналог 4



кабинград.оан.рф/rent/commercial/291376176/

Фотографии (4) Описание На карте Показать объявление

Свободное назначение, 97,7 м²

Акт. 49725761
Идеальный вариант для Вашего бизнеса!
Коммерческое помещение с Панорамным остеклением общей площадью 97,7 кв. м., находится на перекрестке Ленинского проспекта и ул. Багратиона. Первый этаж жилого дома. Высота потолков - 3 м. Собственный санузел, удобные помещения. Центральное отопление, разрешенная электрическая мощность 15 кВт. Максимально комфортные условия для работников и клиентов. Отдельный вход с центральной магистрали города доступный круглосуточно. Удобное расположение на перекрестке Ленинского пр. и ул. Багратиона вблизи пешеходных переходов. Помещение расположено вблизи Южного вокзала и сквера у Дома Искусств, с очень интенсивным пешеходным трафиком. Превосходная транспортная доступность и самое выгодное месторасположение гарантируют высокую рентабельность данного объекта.

[Смотреть](#)

166 090 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Цена за метр: 20 400 Р в год
Налог: НДС не включен
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 967 351-94-25

Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

RELIFE Агентство недвижимости
RELIFE
Документы проверены

На сайте 10 лет Объекты в работе 360

Искатель Сергей Гайворонский

Остались вопросы по объявлению?
Оставьте заявку владельцу объявления и укажите необходимую

Позвоните автору
Ваш ответит на все вопросы
[Показать контакты](#)

Помощь

кабинград.оан.рф/rent/commercial/291376176/

Фотографии (4) Описание На карте Показать объявление

Свободное назначение, 97,7 м²

Обеспечительный платеж	166 090 Р
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Субаренда
Срок аренды	Длительный
Арендные каникулы	Да

166 090 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Цена за метр: 20 400 Р в год
Налог: НДС не включен
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 967 351-94-25

Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

RELIFE Агентство недвижимости
RELIFE
Документы проверены

На сайте 10 лет Объекты в работе 360

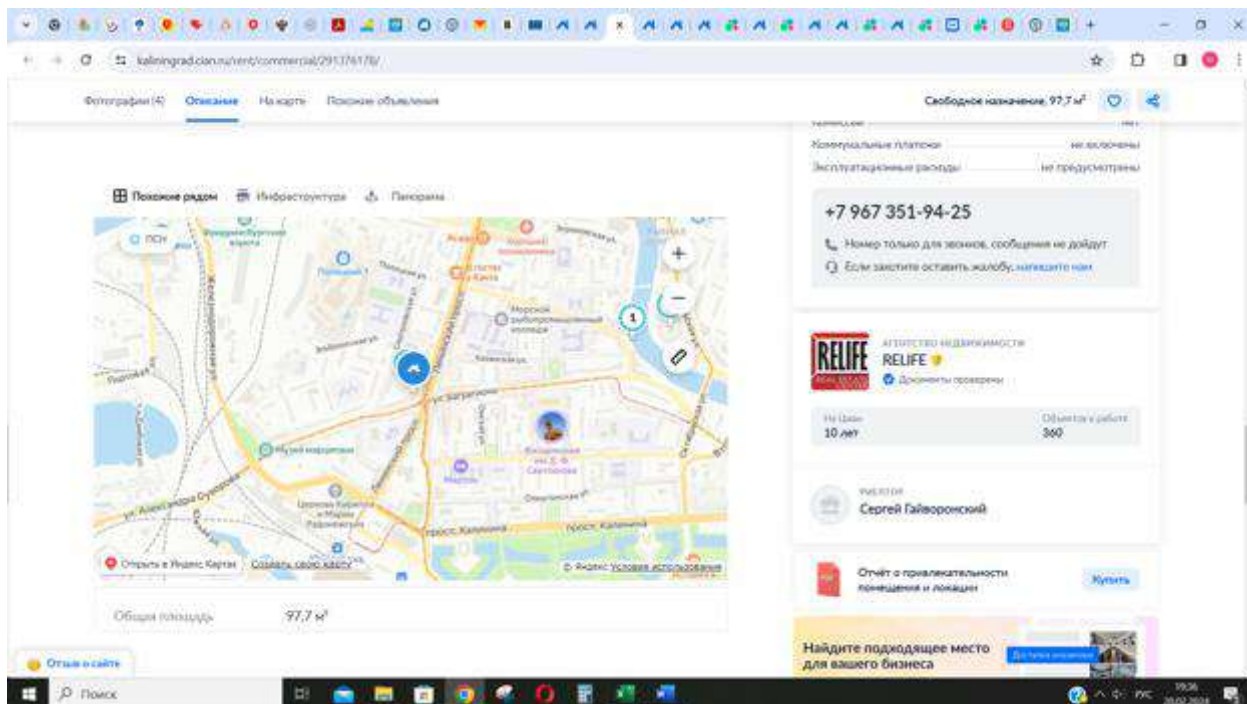
Искатель Сергей Гайворонский

Остались вопросы по объявлению?
Оставьте заявку владельцу объявления и укажите необходимую

Об объекте

Площадь	97,7 м ²
Этаж	1 из 5
Высота потолков	3 м
Состояние	Под чистовую отделку
Вход	Отдельный с улицы

Искатель Сергей Гайворонский

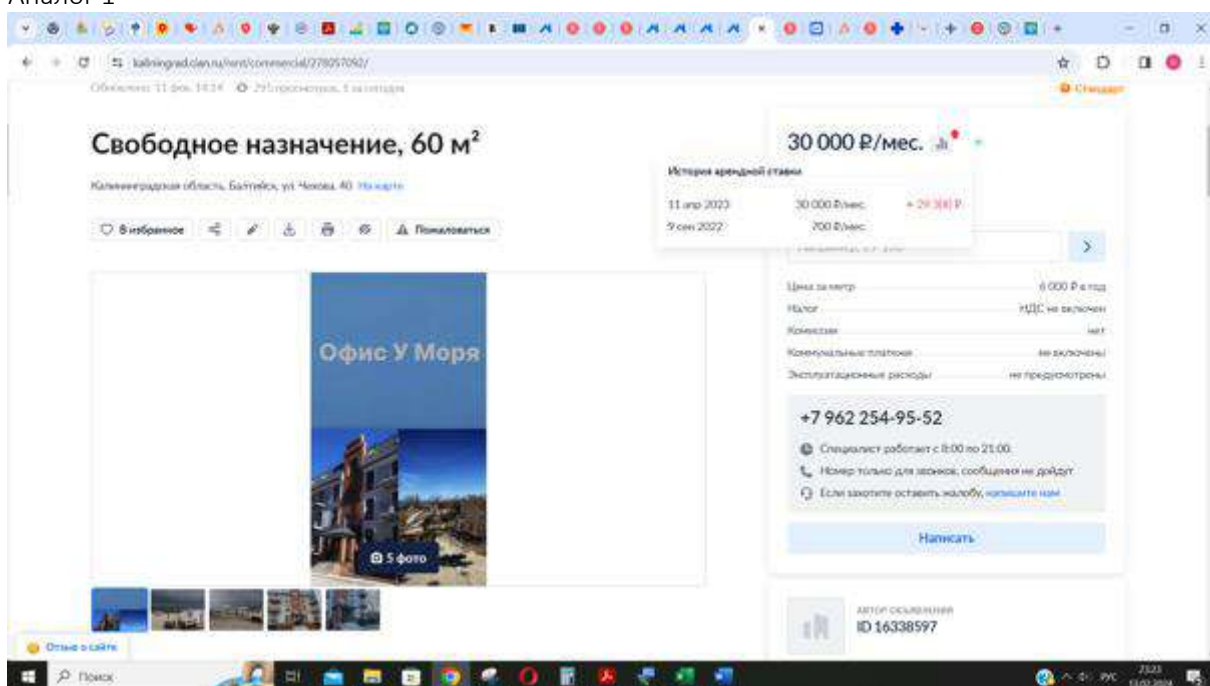


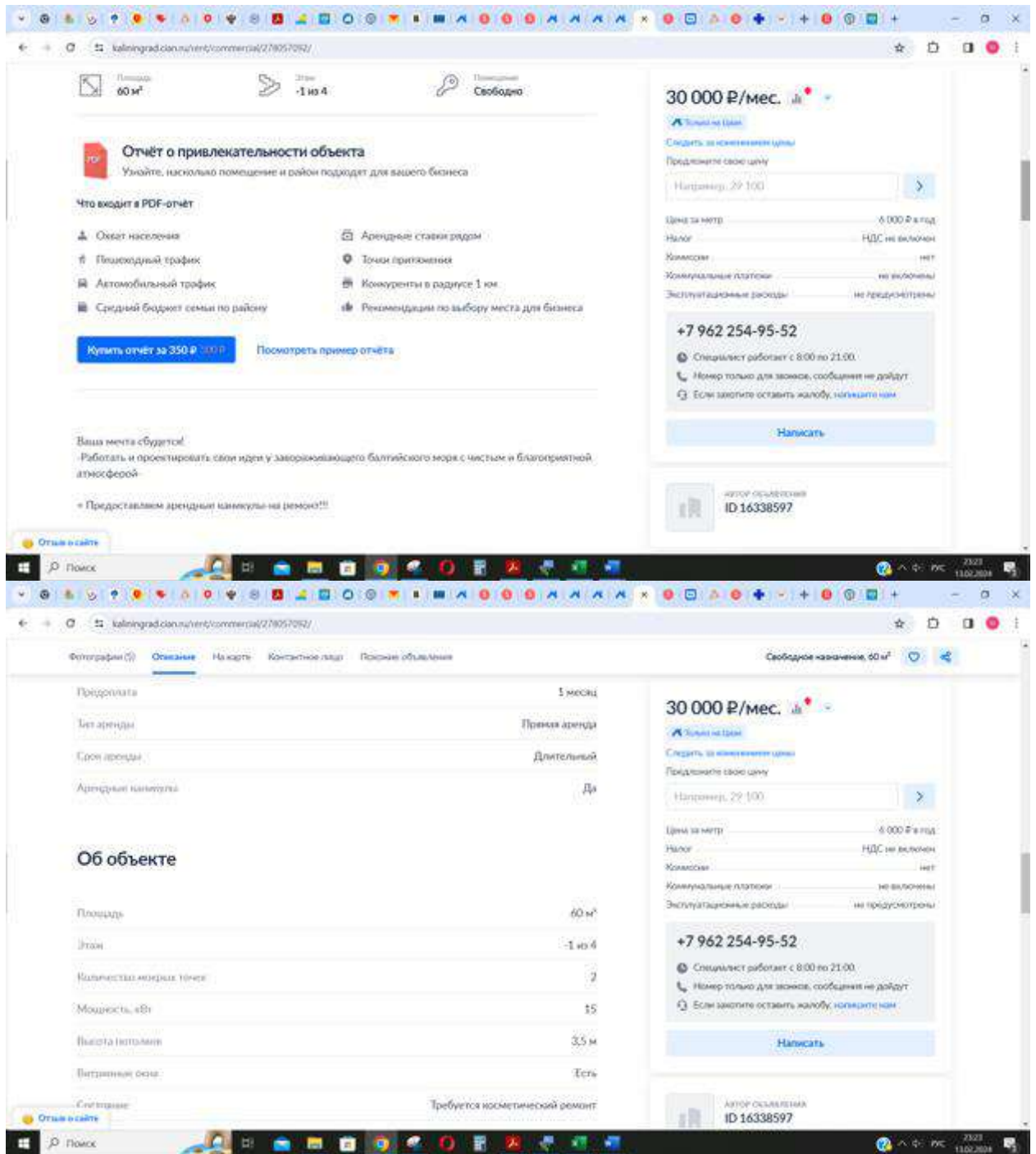
<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/291376178/>

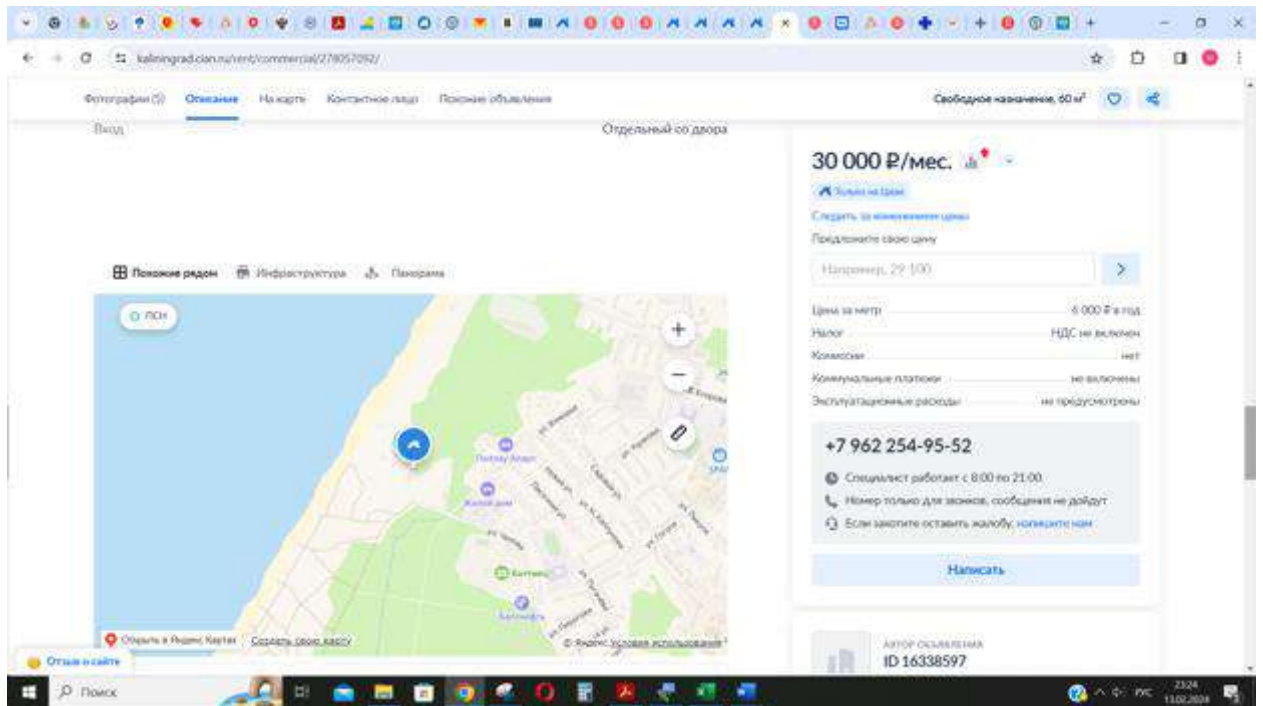
Адрес: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а

Аналоги для доходного подхода

Аналог 1

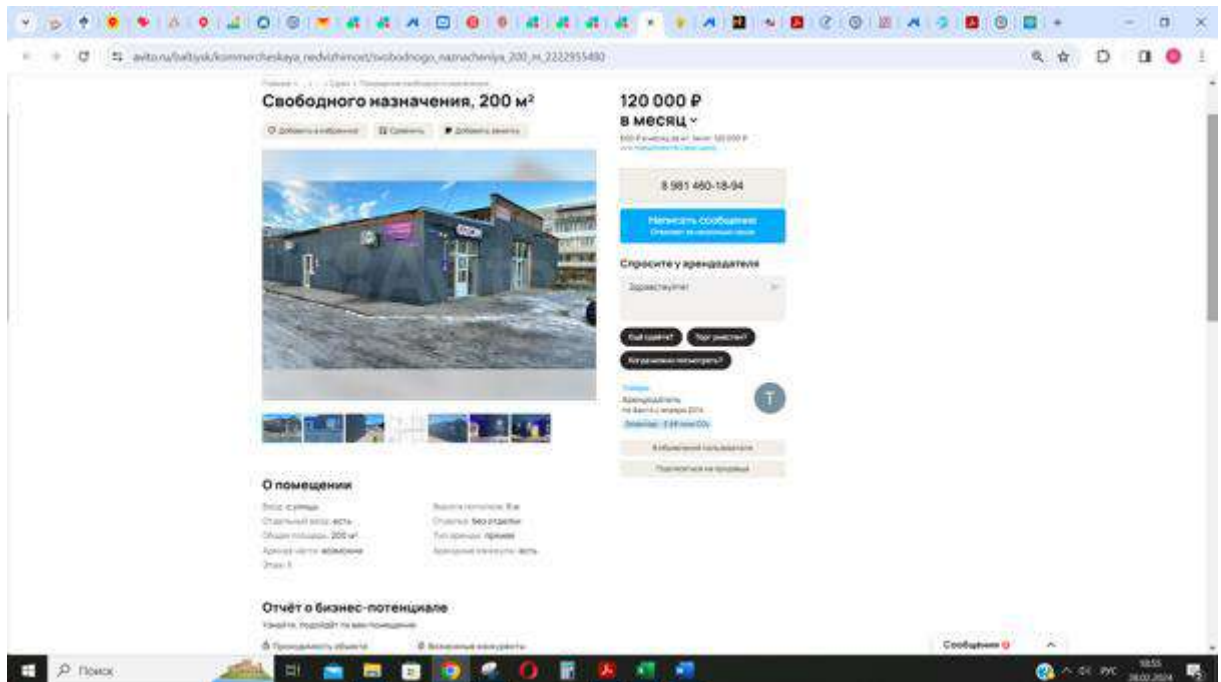


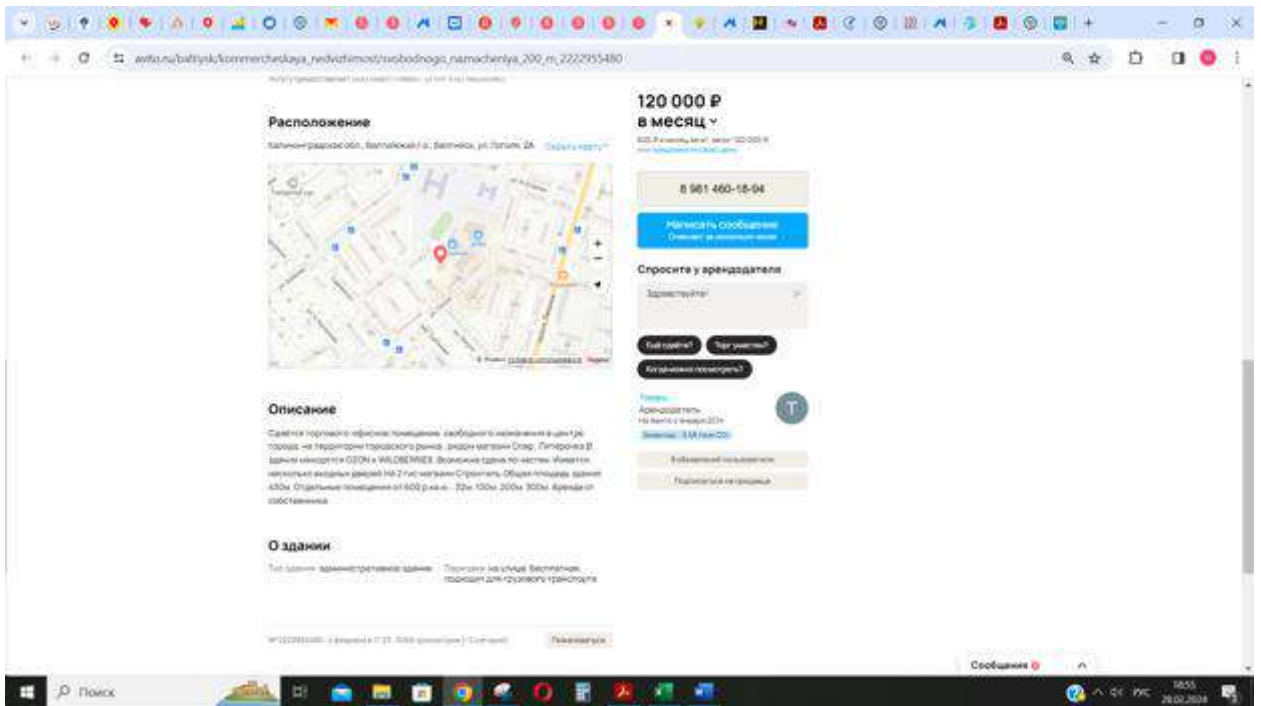




<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/278057092/>

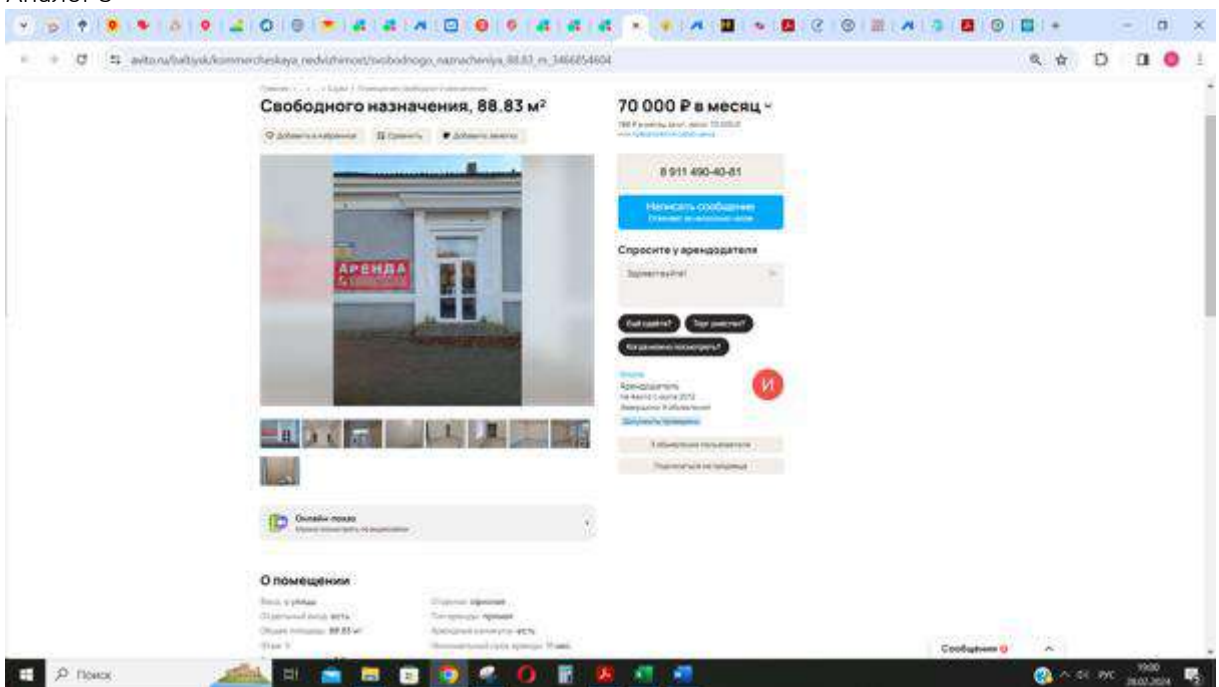
Аналог 2

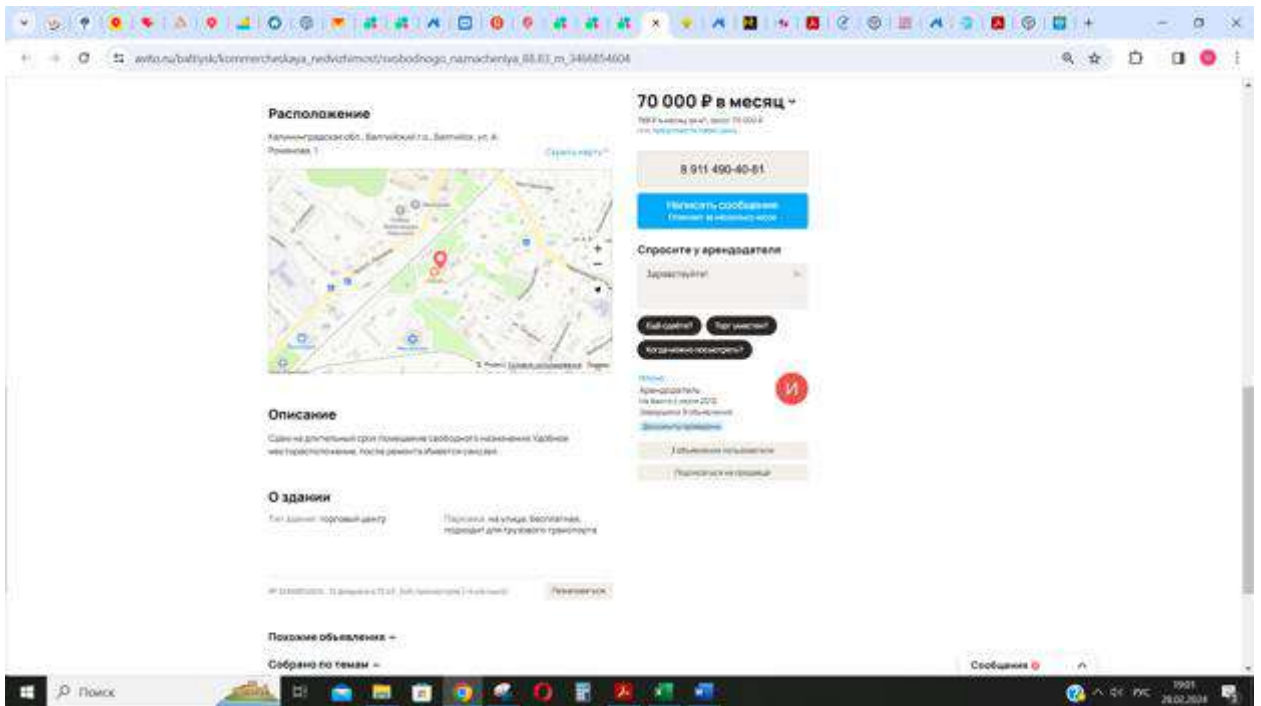




https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_200_m_2222955480

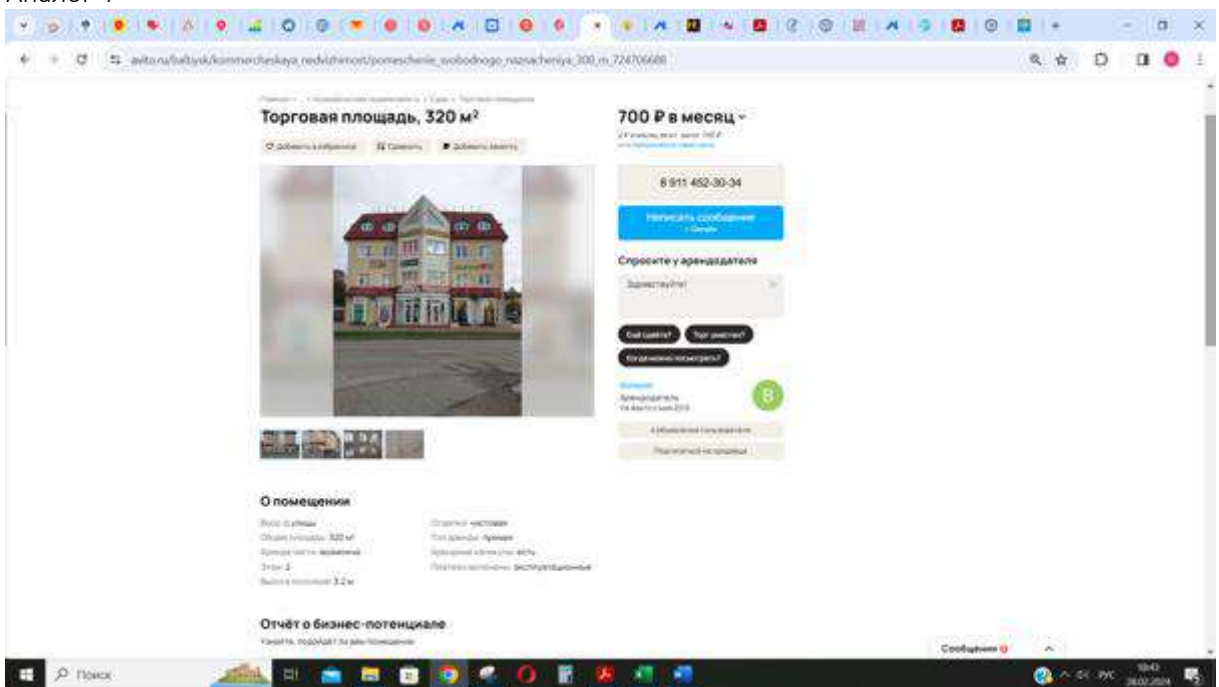
Аналог 3

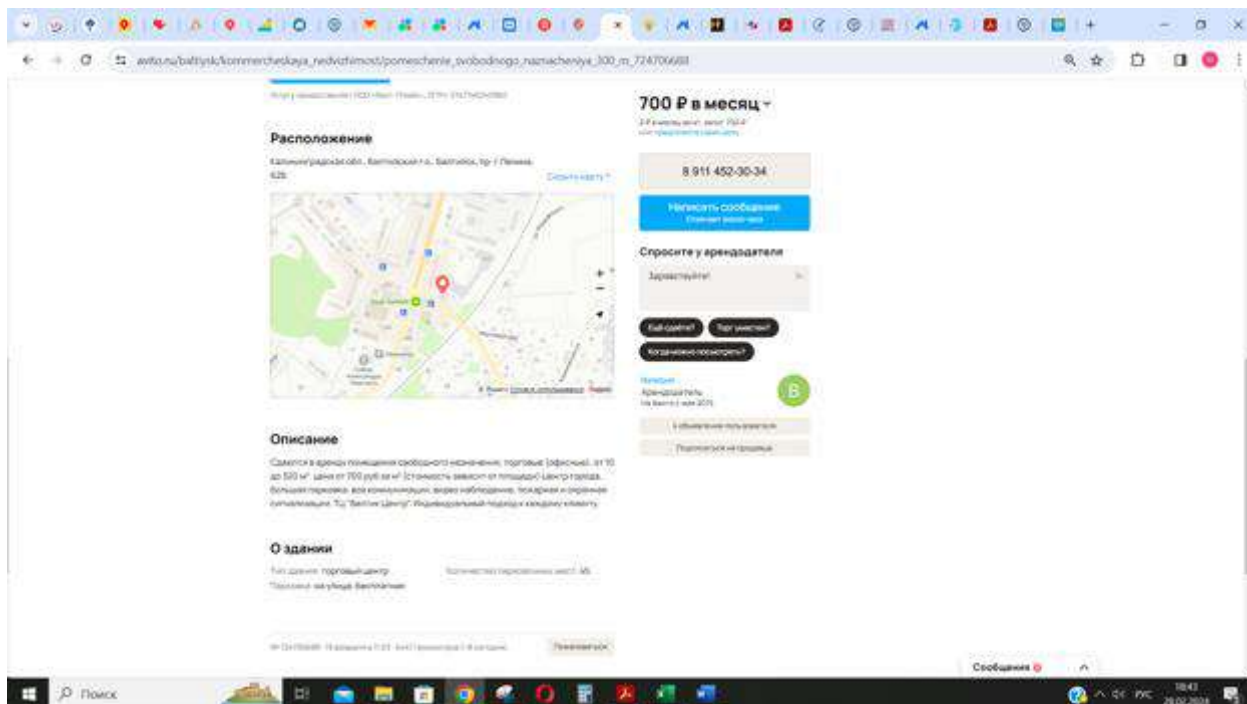




https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_88_83_m_3466854604

Аналог 4



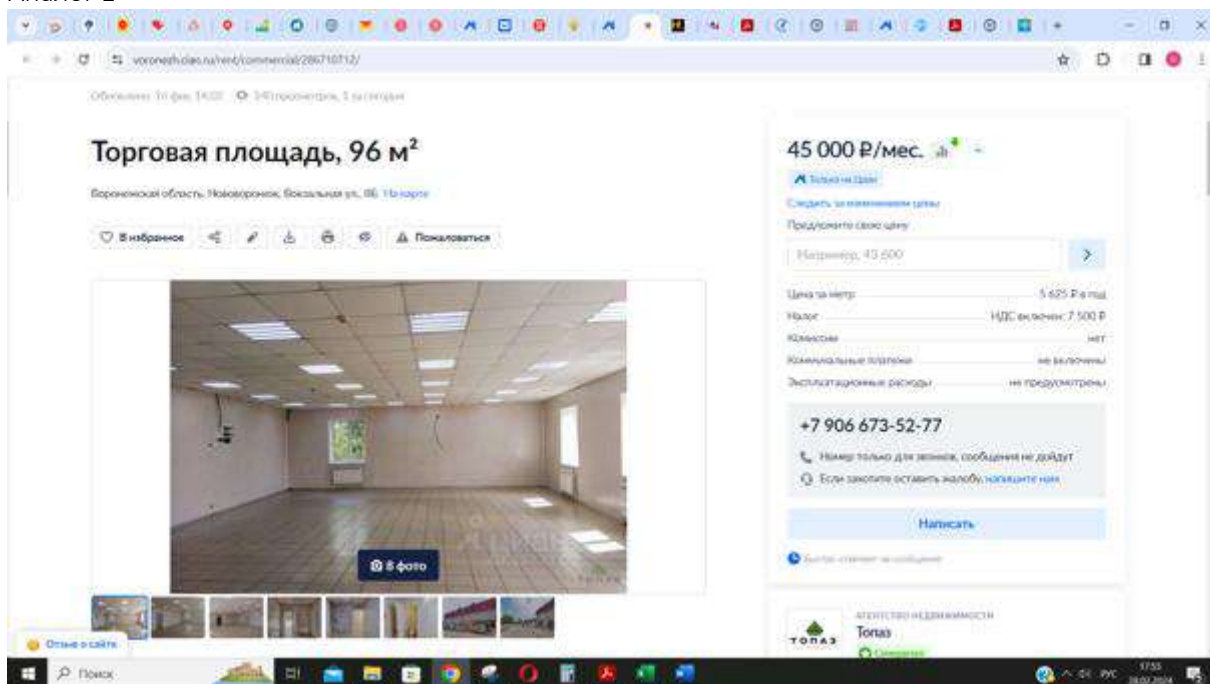


https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_724706688

Адрес: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8 (основное здание)

Аналоги для доходного подхода

Аналог 1



Развивайте свой бизнес в идеальной локации!
 В аренду сдаётся целый этаж (4 помещения разных площадей)!
 Успешность магазинов в этом здании уже проверена временем: предлагаемую площадь многие годы занимала сеть строительно-отделочных материалов, после их переезда в здание побольше, постоянный поток покупателей только увеличился - теперь они все Ваши!
 Здание расположено на трассе, выходящей к Нововоронежской АЭС. Все отдыхающие, которые едут на природу, очень любят заезжать в магазины нашего здания и заходить в соседние магазины. Именно поэтому здесь можно открыть новое детское кафе, пizzerию, кулинарию "это домашнему", мясной магазин, "вог для пловчиха" или магазин стройматериалов.
 В ближайшем будущем на Нововоронежской АЭС начнется стройка новых энергоблоков - это значит, что поток людей (строители, рабочие и их семьи) будет только расти. Плюсом является просторная парковка, обеспечивающая удобство и доступность для ваших клиентов. В здании находятся: популярный магазин "Красное белое", ресторан японской кухни и магазин газовой оборудования.
 Идеальное соседство!
 Отдельный вход, есть запасные выходы, санузел, отдельные электросчетчики. Не упустите возможность стать частью развивающегося бизнеса уже сейчас! Звоните и забирайте целый этаж для Вашего бизнеса!

Свернуть

Возможное назначение

Площадь: 96 м²
 Этаж: 2 из 3

45 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 43 000

Цена за метр: 5 025 ₽ в год
 Налог: НДС включен 7 500 ₽
 Комиссия: нет
 Коммунальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 906 673-52-77

Номер только для звонков, сообщения не идут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости
 ТОНА3

<https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/286710712/>

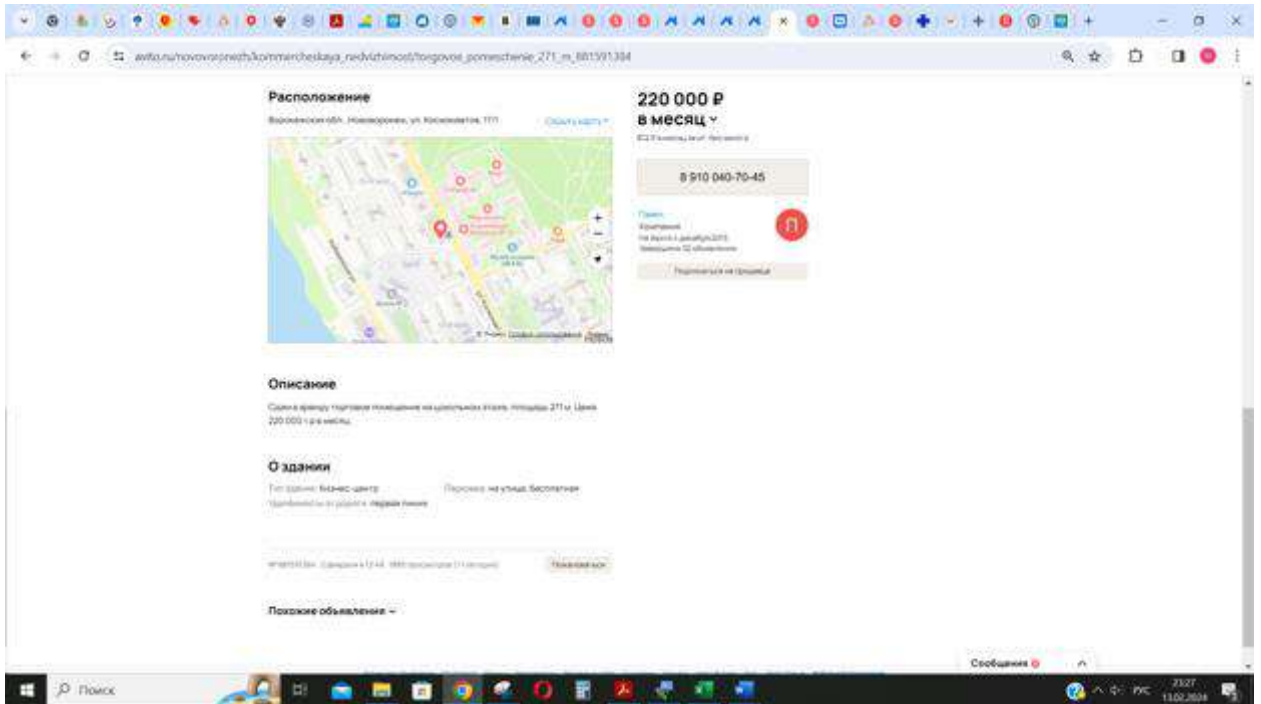
Аналог 2

The screenshot shows a real estate listing on the website <https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/275394070/>. The main title is "Свободное назначение, 1 739 м²" (Free designation, 1,739 m²). The location is "Воронежская область, Новоурзинск, ул. Миря, 23А". The listing features a price of 626,040 RUB per month. Key details include: Price per meter: 4,300 RUB per year; Tax: 104,340 RUB (including VAT); Quality: 100%; Communal payments: not included; Utility records: not provided. The listing is marked as "Свободно" (Free). A description states: "В аренду сдаются помещения на I и II этаже 3-х этажного нежилого здания. Окружение: административная зона, жилой микрорайон. Транспортная доступность: хорошая, дорога асфальтированная, подъезд обеспечен. Есть возможность парковки на территории." Amenities listed include: "Электричество, отопление, водоснабжение, телефон, Интернет." The rental conditions section shows "Срок аренды" (Lease term) as "Длительный" (Long-term) and "Комиссия от клиента" (Client commission) as "100%". There are also advertisements for "Ростелеком" and "Найдите подходящее место для вашего бизнеса".

<https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/275394070/>

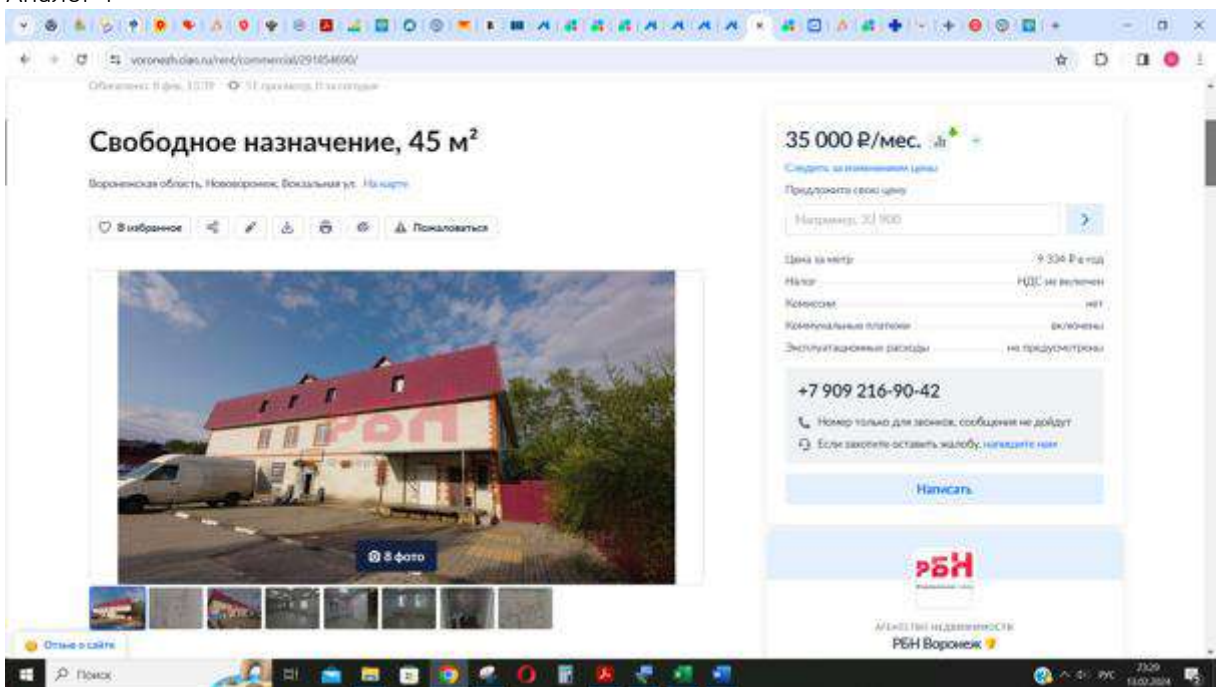
Аналог 3

The screenshot shows a real estate listing on the website avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeshchenie_271_m_881591364. The main title is "Торговое помещение, 271 м²" (Commercial premises, 271 m²). The price is 220,000 RUB per month. The contact number is 8 950 040-70-45. The listing includes a photo of the building and a "Свободно" (Free) status. The description states: "Вид с улицы" (Street view), "Этаж: цокольный" (Basement floor), "Общая площадь: 271 м²" (Total area: 271 m²), "Отдельно стоящее" (Separate building), "Отдельно вставные" (Separate inserts), "Полностью приват" (Fully private). There is also a section for "Отчёт о бизнес-потенциале" (Business potential report).



https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_271_m_881591384

Аналог 4



Фотографии (0) Описание На карте Контактные лица Свободное назначение, 45 м²

Сдан помещению свободного назначения возле ЖД станции Нововоронеж.

Характеристики объекта и местоположение:
 красная линия
 первый этаж с возможностью расширенной площади за счёт второго этажа или подвала
 сан узел
 зона разгрузки
 имеется второй служебный выход
 есть возможность высокой нагрузки на пол
 коммунальные платежи включены в арендную плату.

По всем вопросам обращайтесь к специалисту по коммерческой недвижимости Павловой Ольге

Арт. 50512054
[Скрыть](#)

Напишите автору

[Связаться со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно еще фото?](#)

Отзывы в сайте [найти подробности по телефону](#)

35 000 ₽/мес. [Следить за изменениями цены](#)
 Предложите свою цену
 Написать: 33 900

Цена за нетр: 9 334 ₽ в год
 Налог: НДС не включен
 Комиссия: нет
 Коммунальные платежи: включены
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 909 216-90-42
 Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

РЭН
 агентство недвижимости

Обеспечительный платеж: 35 000 ₽
 Пропорция: 1 месяц
 Тип аренды: Прямая аренда
 Срок аренды: Длительный

Об объекте

Площадь: 45 м²
 Этаж: 1 из 3
 Состояние: Типовой ремонт
 Вид: Отдельный с улицы

35 000 ₽/мес. [Следить за изменениями цены](#)
 Предложите свою цену
 Написать: 33 900

Цена за нетр: 9 334 ₽ в год
 Налог: НДС не включен
 Комиссия: нет
 Коммунальные платежи: включены
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 909 216-90-42
 Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

РЭН
 агентство недвижимости

Отзывы в сайте [Поиск](#) [Положение рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

voronezh.cian.ru/rent/commercial/291854690/

Фотографии Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 45 м²

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Написать: 33 900

Цена за метр: 7 334 ₽ в год

Налог: НДС не вычтен

Комиссия: нет

Корпоративные платежи: вычтены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 909 216-90-42

Номер только для звонков, сообщения не идут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

РН

агентство недвижимости
РН Воронеж

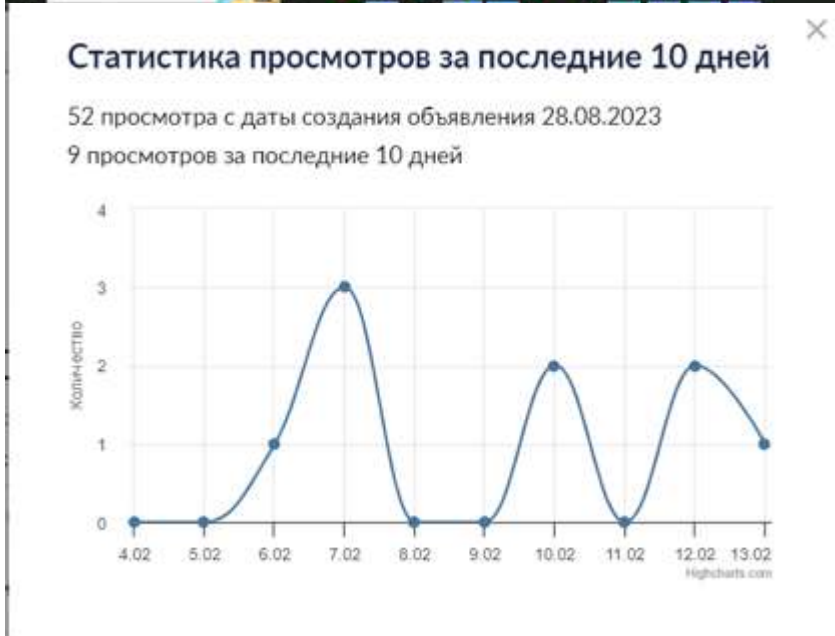
Документы проверки

Общая площадь: 45 м²

Открыть сайт

Поиск

23:30 13.02.2024



<https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/291854690/>


Аналог 5

Обновлено: 14 мая, 11:51 · 407 просмотров · 1 изложение

Торговая площадь, 15 – 5 000 м²

Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 29/Б [На карте](#)

В избранное [Пожаловаться](#)



7 фото

Отзывы о сайте

10 500 – 3 250 000 Р/мес.

[Только на сайте](#)

[Следить за изменениями цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 152 500

Цена за метр: от 7 800 Р в год

Налог: УСН

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 910 040-78-29

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 31691281

Доступно 6 площадей

15 м ² 1 этаж	10 500 Р/мес. 8 400 Р/м ² в год
30 м ² 1 этаж	21 000 Р/мес. 8 400 Р/м ² в год
70 м ² 1 этаж	49 000 Р/мес. 8 400 Р/м ² в год
320 м ² 1 этаж	208 000 Р/мес. 7 800 Р/м ² в год
370 м ² 1 этаж	246 500 Р/мес. 7 800 Р/м ² в год
5000 м ² 1 этаж	3 250 000 Р/мес. 7 800 Р/м ² в год

[Свернуть](#)

Новое здание, ТЦ Антарес, г. Нововоронеж, ул. Космонавтов д. 29/Б.
Здание уже залуждено.

Отзывы о сайте [Итальянская улица города напротив Спорткомплекса Бассейн](#)

10 500 – 3 250 000 Р/мес.

[Только на сайте](#)

[Следить за изменениями цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 152 500

Цена за метр: от 7 800 Р в год

Налог: УСН

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 910 040-78-29

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 31691281

Фотографии 0/7 Описание На карте Контактные лица Поиск объявления

Новое здание, ТЦ Антарес, г. Новороссиин, ул. Космодемьян д. 29/6
Здание уже залужено.
Центральная улица города, напротив Спорткомплекса Басейн.
Непосредственно на автобусной остановке, обслуживающей огромный микрорайон, в основном работников Атомной станции.

Возможное назначение

Торговая площадь

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Моно еще фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

10 500 – 3 250 000 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 3 152 500

Цена за метр от 7 000 Р в год

Налог УСН

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 910 040-78-29

Номер только для звонков, сообщения не идут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 31691281

Остаток сайта

Поиск

Фотографии 0/7 Описание На карте Контактные лица Поиск объявления

Торговая площадь, от 15 до 5 000 м²

Подарочная	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	6 мес.
Арендные каникулы	Да

Об объекте

Тип помещения	В торговом комплексе
Высота потолка	3 м
Выгравенные окна	Нет
Состояние	Только ремонт
Вход	Отдельный с улицы
	Нет

10 500 – 3 250 000 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 3 152 500

Цена за метр от 7 000 Р в год

Налог УСН

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 910 040-78-29

Номер только для звонков, сообщения не идут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 31691281

10 500 – 3 250 000 Р/мес.
 Торговая площадь: от 15 до 5 000 м²
 Тип здания: Торговый центр
 Категория здания: Торговый центр
 Действующее: Да
 Общая площадь: 5 000 м²
 Статус участка: В собственности
 Категория: Минимальной для работы
 Ежедневно

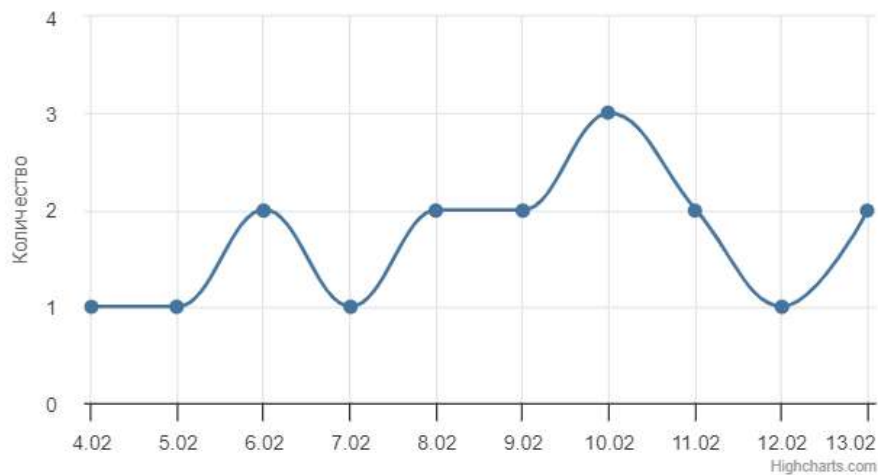
+7 910 040-78-29
 Номер только для звонков, сообщений не дозвуд!
 Если захотите оставить жалобу, нажмите [нам](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 31691281

Статистика просмотров за последние 10 дней

408 просмотров с даты создания объявления 19.08.2020

17 просмотров за последние 10 дней



<https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/239348251/>

ПРИЛОЖЕНИЕ 4.
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а.



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10



Фото 11



Фото 12



Фото 13



Фото 14



Фото 15



Фото 16



Φοτο 17



Φοτο 18



Φοτο 19



Φοτο 20



Φοτο 21



Φοτο 22



Φοτο 23



Φοτο 24



Φοτο 25



Φοτο 26



Φοτο 27



Φοτο 28



Φοτο 29



Φοτο 30



Φοτο 31



Φοτο 32



Фото 33



Фото 34



Фото 35



Фото 36



Фото 37



Фото 38



Фото 39



Фото 40



Φοτο 41



Φοτο 42



Φοτο 43



Φοτο 44



Φοτο 45



Φοτο 46



Φοτο 47



Φοτο 48



Φοτο 49



Φοτο 50



Φοτο 51



Φοτο 52



Φοτο 53



Φοτο 54



Φοτο 55



Φοτο 56



Φοτο 57



Φοτο 58



Φοτο 59



Φοτο 60



Φοτο 61



Φοτο 62



Φοτο 63



Φοτο 64



Фото 65



Фото 66



Фото 67



Фото 68



Фото 69



Фото 70



Фото 71



Фото 72



Φοτο 73



Φοτο 74



Φοτο 75



Φοτο 76



Φοτο 77



Φοτο 78



Φοτο 79



Φοτο 80



Φοτο 81



Φοτο 82



Φοτο 83



Φοτο 84



Φοτο 85



Φοτο 86



Φοτο 87



Φοτο 88

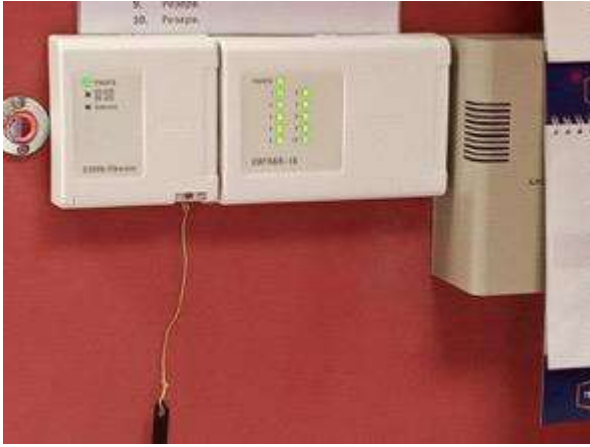


Фото 89



Фото 90



Фото 91



Фото 92



Фото 93



Фото 94



Фото 95



Фото 96



Φοτο 97



Φοτο 98



Φοτο 99



Φοτο 100



Φοτο 101



Φοτο 102



Φοτο 103



Φοτο 104



Φοτο 105



Φοτο 106



Φοτο 107



Φοτο 108



Φοτο 109



Φοτο 110



Φοτο 111



Φοτο 112



Фото 113



Фото 114



Фото 115

Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а.

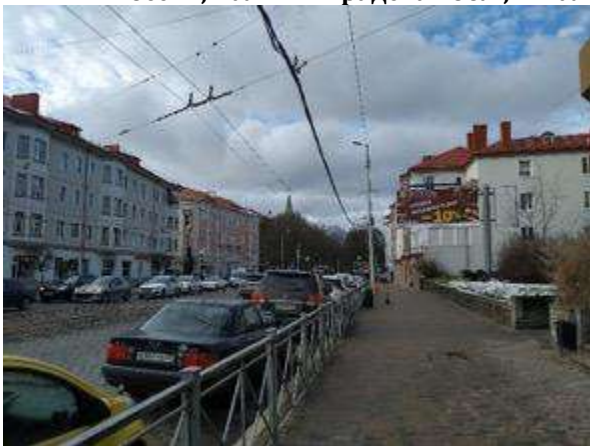


Фото 116



Фото 117



Фото 118

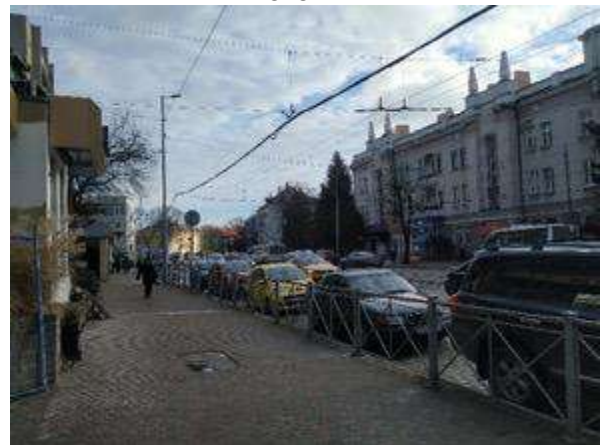


Фото 119



Фото 120



Фото 121



Фото 122



Фото 123



Фото 124



Фото 125



Фото 126



Фото 127



Фото 128



Фото 129



Фото 130



Фото 131

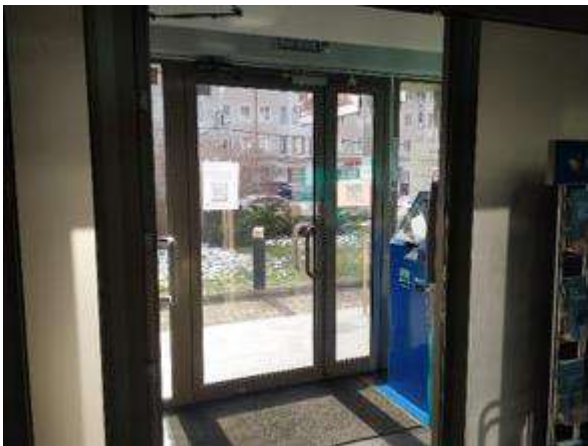


Фото 132



Фото 133



Φοτο 134



Φοτο 135



Φοτο 136



Φοτο 137



Φοτο 138



Φοτο 139



Фото 140



Фото 141



Фото 142



Фото 143



Фото 144



Фото 145



Φοτο 146



Φοτο 147



Φοτο 148



Φοτο 149



Φοτο 150



Φοτο 151



Φοτο 152



Φοτο 153



Φοτο 154



Φοτο 155



Φοτο 156



Φοτο 157



Φοτο 158



Φοτο 159



Φοτο 160



Φοτο 161



Φοτο 162



Φοτο 163



Φοτο 164



Φοτο 165



Φοτο 166



Φοτο 167



Φοτο 168



Φοτο 169



Φοτο 170



Φοτο 171



Фото 172



Фото 173



Фото 174



Фото 175



Фото 176

Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50



Фото 177



Фото 178



Фото 179



Фото 180



Фото 181



Фото 182

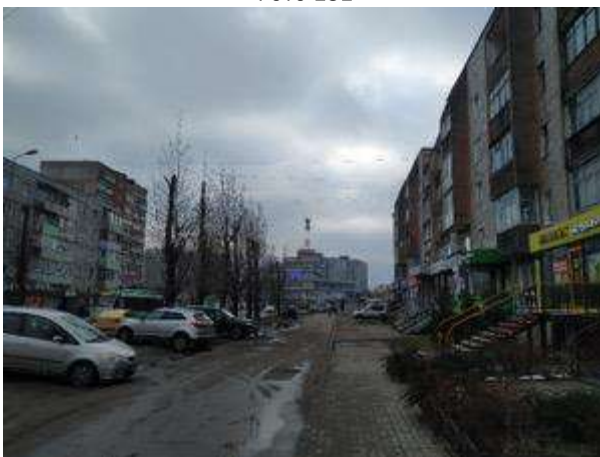


Фото 183



Фото 184



Фото 185



Фото 186



Фото 187



Фото 188



Фото 189



Фото 190



Фото 191



Фото 192



Φοτο 193



Φοτο 194



Φοτο 195



Φοτο 196



Φοτο 197



Φοτο 198



Фото 199



Фото 200



Фото 201



Фото 202

Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28
Общий вид



Фото 203



Фото 204



Фото 205



Фото 206



Фото 207



Фото 208



Фото 209



Фото 210



Фото 211



Фото 212



Фото 213

Фото 214



Фото 215

Фото 216

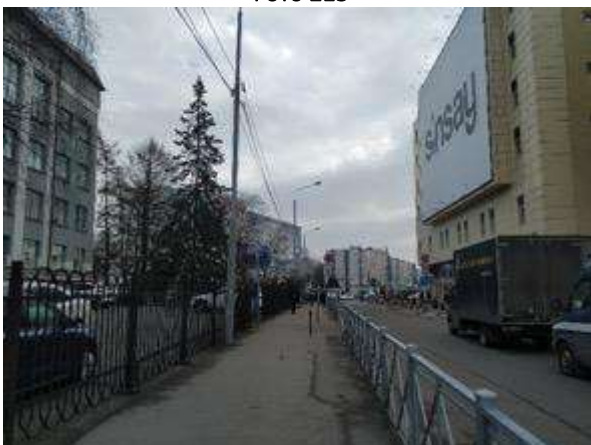


Фото 217

Фото 218



Фото 219



Фото 220



Фото 221



Фото 222



Фото 223



Фото 224



Фото 225
цоколь



Фото 226



Фото 227



Фото 228



Фото 229



Фото 230



Фото 231



Фото 232



Фото 233

1 этаж



Фото 234



Фото 235



Φοτο 236



Φοτο 237



Φοτο 238



Φοτο 239



Φοτο 240



Φοτο 241



Φοτο 242



Φοτο 243



Φοτο 244



Φοτο 245



Φοτο 246



Φοτο 247



Φοτο 248



Φοτο 249



Φοτο 250



Φοτο 251



Φοτο 252



Φοτο 253



Φοτο 254



Φοτο 255



Фото 256



Фото 257



Фото 258



Фото 259



Фото 260



Фото 261

2 этаж



Φοτο 262



Φοτο 263



Φοτο 264



Φοτο 265



Φοτο 266



Φοτο 267



Фото 268



Фото 269



Фото 270



Фото 271



Фото 272



Фото 273



Φοτο 274



Φοτο 275



Φοτο 276



Φοτο 277



Φοτο 278



Φοτο 279



Φοτο 280



Φοτο 281



Φοτο 282



Φοτο 283



Φοτο 284



Φοτο 285



Фото 286
3 этаж

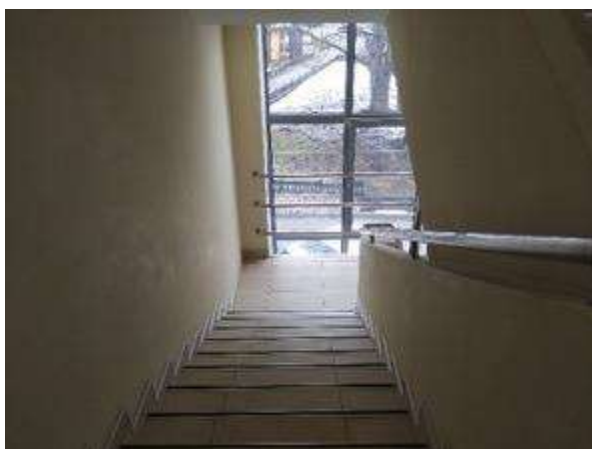


Фото 287



Фото 288



Фото 289



Фото 290



Фото 291



Фото 292



Фото 293



Фото 294



Фото 295



Фото 296



Φοτο 297



Φοτο 298



Φοτο 299



Φοτο 300



Φοτο 301



Φοτο 302



Фото 303



Фото 304



Фото 305



Фото 306



Фото 307



Фото 308



Фото 309



Фото 310

4 этаж и мансарда



Фото 311



Фото 312



Фото 313



Фото 314



Фото 315



Фото 316



Фото 317



Фото 318



Фото 319



Фото 320



Фото 321



Фото 322



Фото 323



Фото 324



Фото 325



Фото 326



Фото 327



Фото 328



Φοτο 329



Φοτο 330



Φοτο 331



Φοτο 332



Φοτο 333



Φοτο 334



Фото 335

Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8 окружение, территория, общие виды на здания



Фото 336



Фото 337



Фото 338



Фото 339



Фото 340



Фото 341



Фото 342



Фото 343



Фото 344



Фото 345



Фото 346



Фото 347



Фото 348



Фото 349



Фото 350



Фото 351



Фото 352



Фото 353



Фото 354



Фото 355



Фото 356



Фото 357



Фото 358



Фото 359



Фото 360



Фото 361



Фото 362

гараж



Фото 363



Фото 364

фото помещений 1го этажа основного здания



Фото 365



Фото 366



Фото 367



Фото 368



Фото 369



Фото 370



Фото 371



Фото 372



Фото 373



Фото 374



Фото 375



Фото 376



Фото 377



Фото 378



Фото 379



Фото 380



Φοτο 381



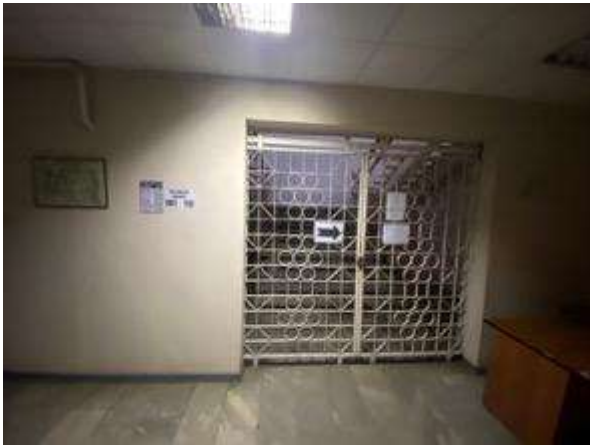
Φοτο 382



Φοτο 383



Φοτο 384



Φοτο 385



Φοτο 386



Φοτο 387



Φοτο 388



Фото 389



Фото 390

фото помещений 2го этажа основного здания



Фото 391



Фото 392



Фото 393



Фото 394



Фото 395



Фото 396



Фото 397



Фото 398



Фото 399



Фото 400



Фото 401



Фото 402

Всего прошито, пронумеровано, скреплено печатью

322 листа (ов)

Генеральный директор
ООО «Профессиональная
Группа Оценки»



Исаева А.Ю.