



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

А.Ю. Исаева

«08» сентября 2023 г.

ОТЧЕТ № МН-1-140521/5

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

ТОМ I

Москва, 2023 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Настоящее заключение подготовлено ООО «Профессиональная Группа Оценки» в соответствии с Заданием на оценку №5 от 14 августа 2023 г. и Дополнительным соглашением от 08 сентября 2023 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 Паявого 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 Паявого 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 08 сентября 2023 года, была установлена справедливая стоимость в размере:

299 182 000 (Двести девяносто девять миллионов сто восемьдесят две тысячи) рублей с учетом НДС
или
256 293 667 (Двести пятьдесят шесть миллионов двести девяносто три тысячи шестьсот шестьдесят семь) рублей 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	155 760 000	129 800 000
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	15 170 000	12 641 667
3	Нежилое помещение. назначение: нежилое. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж №1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, д. 1, пом. IV. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	39:16:010516:176	общая долевая собственность	7 460 000	6 216 667
4	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	36:14:0017603:207	общая долевая собственность	410 000	341 667

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.

5	<p>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. Уляны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226</p>	39:15:150851:226	общая долевая собственность	5 590 000	4 658 333
6	<p>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</p>	39:15:121543:287	общая долевая собственность	15 090 000	12 575 000
7	<p>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</p>	36:33:0002401:326	общая долевая собственность	29 510 000	24 591 667
8	<p>Нежилое помещение, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367</p>	36:14:0017603:367	общая долевая собственность	12 570 000	10 475 000
9	<p>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</p>	36:33:0002401:519	общая долевая собственность	370 000	308 333
10	<p>Нежилое помещение. Площадь: общая 418,5 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797</p>	39:13:010313:797	общая долевая собственность	15 400 000	12 833 333
11	<p>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</p>	36:33:0002401:4	общая долевая собственность	5 820 000*	5 820 000*
12	<p>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</p>	39:15:132320:5	общая долевая собственность	30 330 000*	30 330 000*
13	<p>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</p>	39:14:010607:8	общая долевая собственность	2 950 000*	2 950 000*
14	<p>Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть), площадь 1020 кв.м., по адресу: Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина,46, кадастровый номер: 36:14:0017603:24</p>	36:14:0017603:24	общая долевая собственность	2 530 000*	2 530 000*

15	197368/1000000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	39:16:010516:560	общая долевая собственность	210 000*	210 000*
16	30457/1000000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	39:16:010516:561	общая долевая собственность	12 000*	12 000*
ИТОГО				299 182 000	256 293 667

* **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 «Оценки недвижимости» №029593-1 от 17.09.2021г.²
- ИНН: 772022237762 СНИЛС 129-5 8-731-



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	7
2.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	9
2.1	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	9
2.2	Реквизиты отчета об оценке	9
2.3	Сведения о заказчике оценки	9
2.4	Сведения об оценщике, проводившем оценку.....	9
2.5	Информация, содержащаяся в Задании на оценку	10
2.6	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.....	16
2.7	Применяемые Стандарты оценки	16
2.8	Вид определяемой стоимости, предпосылки стоимости	17
2.9	Точное описание объекта оценки.....	19
2.10	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	19
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	20
4.	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК	23
4.1.	Точное описание объекта оценки.....	23
4.2.	Имущественные Права на объект оценки	24
4.3	Данные о юридическом лице - правообладателе объекта оценки.....	27
4.4	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	27
4.5	Характеристика местоположения объекта оценки	36
4.6	Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	42
5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	43
6.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ.....	46
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.	46
6.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	52
6.3	Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости г. калининград и калининградской области в 2023 г.....	55
6.4	Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости г. воронеж и воронежской области в 2023 году	60
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	68
6.6	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА.....	90
6.7	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов коммерческой недвижимости	92
7.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	94
7.1	Применяемые в отчете термины, определения и основные понятия.....	94
7.2	Процесс оценки	98
7.3	Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	99
7.4	Анализ достаточности и достоверности информации об объекте оценки.....	99
7.5	Применяемые при проведении оценке подходы и методы.....	100

8.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	104
8.1	Общие положения	104
8.2	Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	104
9.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	153
9.1	методы оценки	153
9.2	Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	156
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	212
11.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ	220
12.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ	223
	ПРИЛОЖЕНИЕ1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ.....	225
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	226
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	233
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ТОМ II ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	338
	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 www.pgo.ru](http://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 №5 от 14 августа 2023 г. и Дополнительное соглашение от 08 сентября 2023 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-1-140521/5
Дата составления Отчета	08 сентября 2023 года
Срок действия Отчета	07 марта 2024 года (включительно) ³
Форма составления Отчета об оценке	Отчет об оценке полный – в форме электронного документа.
Дата оценки	08 сентября 2023 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 №230D0B40R3616, 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	САО «ВСК» (страховой полис № 200D0B40R3321-0003 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 24.12.2020 г. по 23.12.2023 г.).

2.5 ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к Задаанию на оценку №5 от 14.08.2023г.
к Договору №МН-1-140521 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 14 мая 2021 г.

«08» сентября 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (далее в тексте настоящего Дополнительного соглашения – «Заказчик»), в лице Генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Комбинированным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011г. в реестре за №2164-94176188, с одной стороны,

и
Общество с ограниченной ответственностью «Профессиональная Группа Оценки» (далее в тексте настоящего Дополнительного соглашения – «Исполнитель») в лице Генерального директора Исаева Аины Юрьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые по отдельности «Сторона», а совместно «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение от «08» сентября 2023 года (далее – «Дополнительное соглашение») к Задаанию на оценку №5 от 14.08.2023г. к Договору №МН-1-140521 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 14 мая 2021 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изменить Приложение №1 Задания на оценку №5 от «14» августа 2023 года к Договору №МН-1-140521 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 14 мая 2021 г. и принять его в новой редакции в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Соглашению.
2. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Дополнительным соглашением, действуют положения настоящего Дополнительного соглашения, действующих в противоречие с положениями Задания, то действуют положения настоящего Дополнительного соглашения.
3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания уполномоченными представителями Сторон.
4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон.

От Исполнителя
Генеральный директор
Исаева А.Ю.



От Заказчика
Генеральный директор
Осипов Д.Б.



**Приложение №1 к
Дополнительному соглашению от «08» сентября 2023 года
к Заданию на оценку №5 от 14.08.2023г.
к Договору №МН-1-140521 от «14» мая 2021г.**

**Приложение №1
к Заданию на оценку №5 от «14» августа 2023г.
к Договору №МН-1-140521 от 14.05.2021г.**

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 № КУВИ-001/2023-171633901 от 27.07.2023
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 № КУВИ-001/2023-171634227 от 27.07.2023
3	Нежилое помещение. назначение: нежилое. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж №1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, д. 1, пом. IV. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171634320 от 27.07.2023
4	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171652941 от 27.07.2023
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	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171634715 от 27.07.2023
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: 1 из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171635100 от 27.07.2023
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 № КУВИ-001/2023-171635308 от 27.07.2023
8	Нежилое помещение, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171635503 от 27.07.2023
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 № КУВИ-001/2023-171635627 от 27.07.2023
10	Нежилое помещение. Площадь: общая 418,5 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-197947310 от 08.09.2023
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 № КУВИ-001/2023-171633500 от 27.07.2023
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 № КУВИ-001/2023-171633748 от 27.07.2023
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 № КУВИ-001/2023-173967662 от 31.07.2023
14	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть), площадь 1020 кв.м., по адресу: Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина,46, кадастровый номер: 36:14:0017603:24	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171633976 от 27.07.2023
15	197368/1000000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171636355 от 27.07.2023
16	30457/1000000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-1716337502 от 27.07.2023

Генеральный директор

Исаева А.Ю.

Генеральный директор

Осипов Д.Б.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №5 от «14» августа 2023 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 услуге 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 внесении 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 среднотерминальной 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 паевов, 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 целью оценки.

7. **Дата оценки:** «08» сентября 2023 года.

8. **Срок проведения оценки:** с «14» августа 2023 года до «08» сентября 2023 года включительно.

Заказчик перечисляет на расчетный счет Исполнителя денежные средства в размере 100% (Сто процентов) от суммы вознаграждения в срок до 13.11.2023г. включительно.

9. Сумма вознаграждения за проведение оценки: 450 000 (Четыреста пятьдесят тысяч) рублей, НДС не облагается.

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. Настоящими 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.

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 №200D0B40R3321-0003, выданный на срок с 24.12.2020 г. по 23.12.2023 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 Исаяна 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 подготовке 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 подготовке 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 подготовке 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 подготовке 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 подготовке 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 подготовке 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 Киришина 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» №018293-3 от 11.12.2020 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовке управленческих кадров» от 11.12.2020 №181. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 11.12.2023г.**

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №018292-1 от 11.12.2020 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовке управленческих кадров» от 11.12.2020 №181. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 11.12.2024г.**

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №019941-2 от 31.05.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовке управленческих кадров» от 31.05.2021 №201. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 31.05.2024г.**

ИНН: 780450036504 СНИЛС 004-881-232-35

15.4. Сурятович Олесь Александрович

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 №220D0B40R8741, срок действия страхования с 11.11.2022 г. по 10.11.2023г., 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 подготовке 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 подготовке 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 подготовке 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 подготовке 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 подготовке управленческих кадров» от 28.10.2022 №274. **Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 28.10.2025г.**

ИНН: 772022237762 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 подготовке 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 подготовке 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, предоставляемых заказчиком оценки:

- ✓ Выписки из ЕИРН;
- ✓ 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)400-13455
Расчетный счет: №40702810000000000450
в КБ «Русский Стандарт Банк» (АО), г. Москва
к/с 30101810445250000674, БИК: 044525674
Генеральный директор _____
Ирина А.Ю.



Заказчик
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости
«Межотраслевая недвижимость»
ИНН: 7703603950 КПП: 770901001
ОГРН 5067746107391
дата присвоения ОГРН 14.08.2006 г.
Юридический адрес: 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
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823, к/с 30101810200000000120
Генеральный директор _____
Александр 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 № КУВИ-001/2023-171633901 от 27.07.2023
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 № КУВИ-001/2023-171634227 от 27.07.2023
3	Нежилое помещение. назначение: нежилое. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж №1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, д. 1, пом. IV. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171634320 от 27.07.2023
4	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171652941 от 27.07.2023
5	Нежилое помещение. назначение: нежилое, (литер V1 из литер А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: I. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171634715 от 27.07.2023
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: 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 № КУВИ-001/2023-171635100 от 27.07.2023
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 № КУВИ-001/2023-171635308 от 27.07.2023
8	Нежилое помещение, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171635503 от 27.07.2023
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 № КУВИ-001/2023-171635627 от 27.07.2023
10	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж: I. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черныховский район, г. Черныховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171636516 от 27.07.2023
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 № КУВИ-001/2023-171633500 от 27.07.2023
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 № КУВИ-001/2023-171633748 от 27.07.2023
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 № КУВИ-001/2023-173967662 от 31.07.2023
14	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть), площадь 1020 кв.м., по адресу: Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина,46, кадастровый номер: 36:14:0017603:24	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171633976 от 27.07.2023
15	197368/1000000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171636355 от 27.07.2023
16	30457/1000000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171637502 от 27.07.2023

Генеральный директор

Исцова 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 – 08.09.2023 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.

Дополнительные допущения, не указанные в задании на оценку, не являющиеся специальными или существенными приведены ниже:

1. Всемирная организация здравоохранения 11.03.2020 г. объявила вспышку коронавирусной инфекции COVID-19 пандемией. 24 февраля 2022 года Россия начала специальную военную операцию на Украине (СВО). Данные обстоятельства спровоцировали ряд непрогнозируемых изменений экономического положения в мире и в РФ: падение и нестабильность рынков; вне рыночные (в т.ч. государственные) механизмы регулирования экономики; значительная неопределенность будущего и связанная с ней неработоспособность большинства методик прогноза, основанных на анализе ретроспективы.

2. Рынки (в частности, рынок недвижимости и рынок капитала) испытывают влияние неопределенности. В настоящее время пока еще слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.

3. Оценка проводится в условиях высокой неопределенности. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (по аналогии со ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.

4. Поскольку на размер стоимости влияют как ценовые, так и неценовые факторы, то один из неценовых, это чрезвычайные обстоятельства различного внешнего характера. Данные факторы могут как стимулировать спрос на отдельных сегментах рынка, так и, наоборот, спрос может падать, это зависит от конкретного источника внешних факторов и от реакции рынка на них.

5. На дату оценки на рынке существует значительная неопределенность, в связи с чем стоимость, определенная в рамках Отчета, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени, в том числе в результате воздействия факторов, которые не могли быть известны оценщику на дату составления Отчета.

6. Любые интерпретации определения стоимости на дату отличную от даты, определенной в Отчете, даже в краткосрочном временном периоде, не могут являться базой для их сравнения и признаны достоверными на дату определения стоимости.

7. Оценщики не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, которые могут возникнуть в результате такого последующего изменения стоимости.

8. Учитывая отмеченную неопределенность, рекомендуется Заказчику и иным пользователям результатов оценки периодически пересматривать результат оценки.

9. Цель настоящего пункта о существенной неопределенности состоит в том, чтобы установить, что Заказчик, опирающийся на конкретное исследование, понимает, что Отчет был подготовлен при чрезвычайных обстоятельствах. Термин «неопределенность» не предполагает, что на оценку нельзя положиться, но он используется для того, чтобы пояснить, что при действующих чрезвычайных обстоятельствах такой оценке может быть придана меньшая определенность, чем в период отсутствия таких обстоятельств.

10. 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.

11. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщики проверяли, уточняли и дополняли информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца/собственника. В ходе интервьюирования уточнялись физические характеристики аналогов, стоимость и актуальность предложений. Оценщики принимают информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки, Оценщики не могут гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.
12. Некоторые копии Internet страниц с информацией об объектах-аналогах, используемых для расчетов, содержат даты после даты проведения оценки, однако в ходе проведения интервью с контактными лицами, указанными в объявлениях (риэлторы, собственники, посредники) было выявлено, что все объявления являются актуальными на дату оценки, поэтому эта информация не противоречит оценочному законодательству (п. 12 ФСО III) и Заданию на оценку.
13. Оценщики оставляют 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.
14. 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.
15. 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. Оценщики предполагают, что состояние объектов недвижимости с момента осмотра до даты оценки не изменилось.
16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. 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 – не отражен в выписке из ЕГРН на дату оценки. Однако, договор заключен в 2014 году, срок действия -до 01.01.2025 г., ставки аренды по условиям договора не соответствуют рынку, меняются на протяжении срока аренды, предусмотрена ежегодная индексация арендной ставки, досрочное расторжение возможно при уведомлении за 90 дней. Учитывая вышеизложенное, Оценщики считают данный договор обременением, поэтому расчет справедливой стоимости объекта недвижимости проведен с учетом действующего на дату оценки долгосрочного договора аренды.

20. Оценщики предполагают, 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.
21. Расчет стоимости оцениваемой доли объекта недвижимости, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1, 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 недвижимости в составе Объекта оценки определялась произведением стоимости всего земельного участка / здания на размер оцениваемой доли.
22. Расчет стоимости объекта недвижимости - нежилого помещения, общей площадью 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367- в рамках доходного подхода проведен из предположения, что площадь 883,5 кв. м будет сдаваться в аренду целиком без деления на блоки.
23. 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.
24. 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 16 объектов (10 зданий / помещений, 6 земельных участков) или 8 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	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	36:14:0017603:367
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	36:14:0017603:207
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	36:14:0017603:24
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	36:33:0002401:326
5	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
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	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	39:15:121543:287
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	39:15:150851:226
9	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
10	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
11	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	39:16:010516:176
12	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	39:16:010516:561
13	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	39:16:010516:560
14	Нежилое помещение. Площадь: общая 418,5 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	39:13:010313:797
15	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
16	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 стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на 08.09.2023, руб.
1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171635503 от 27.07.2023 Технический паспорт.	8 762 172,00	5 364 100,40
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171652941 от 27.07.2023 Технический паспорт.	205 969,00	126 092,00
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171633976 от 27.07.2023	68 085,00	68 085,00
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	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171635308 от 27.07.2023. Технический паспорт.	13 212 586,00	8 088 591,60

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Ограничение (обременение)	Документы	Балансовая стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на 08.09.2023, руб.
5	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 № КУВИ-001/2023-171635627 от 27.07.2023. Технический паспорт.	507 369,00	310 606,00
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	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171633500 от 27.07.2023	671 216,00	671 216,00
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	общая долевая собственность	доверительное управление, аренда	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171635100 от 27.07.2023	2 511 340,00	1 537 413,20
8	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	общая долевая собственность	доверительное управление, аренда	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171634715 от 27.07.2023	2 069 995,00	1 267 226,60
9	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	общая долевая собственность	доверительное управление, аренда	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171634227 от 27.07.2023	17 068 057,00	10 448 865,40
10	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м.	общая долевая собственность	доверительное управление, ограничение использования земельного участка согласно ст. 65	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-173967662 от 31.07.2023	51 500,00	51 500,00

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Ограничение (обременение)	Документы	Балансовая стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на 08.09.2023, руб.
	Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8		Водного кодекса РФ, ограничение прав на земельный участок в соответствии со ст. 56 Земельного кодекса РФ			
11	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171634320 от 27.07.2023	8 429 159,00	5 136 883,73
12	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	общая долевая собственность	доверительное управление, ограничение прав на часть земельного участка, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса РФ	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171637502 от 27.07.2023	443,58	443,58
13	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	общая долевая собственность	доверительное управление, ограничение прав на часть земельного участка, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса РФ	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-171636355 от 27.07.2023	7 762,74	7 762,74
14	Нежилое помещение. Площадь: общая 418,5 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-197947310 от 08.09.2023. Технический паспорт.	15 403 702,00	8 188 014,31

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Ограничение (обременение)	Документы	Балансовая стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на 08.09.2023, руб.
15	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 № КУВИ-001/2023-171633901 от 27.07.2023 Технический паспорт	195 093 094,91	120 514 570,49
16	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 № КУВИ-001/2023-171633748 от 27.07.2023	298 133 755,00	298 133 755,00
ИТОГО					562 196 206,23	459 915 126,05

Источник: составлено Оценщиками 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»
Сокращенное наименование	ЗПИФ «Межотраслевая недвижимость»
ОГРН	5067746107391
Место нахождения	109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1,
Балансовая стоимость (при наличии)	562 196 206,23 (Пятьсот шестьдесят два миллиона сто девяносто шесть тысяч двести шесть рублей 23 копейки). Первоначальная балансовая и остаточная стоимость по объектно 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,
- гаражи,
- 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	№ 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
1	1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	-	-	1980	здание / административное	883,5	2	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	Удовлетворительное Проведены ремонтно-восстановительные работы системы отопления, заменены радиаторы	стандарт / среднее	не эксплуатируется
2	1	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	-	-	1995	гараж	33,2	1	Бетонные блоки	Электроэнергия	Удовлетворительное	стандарт / среднее	не эксплуатируется
3	1	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	земли населенных пунктов	для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть)	-	земельный участок	1 020,0	-	-	-	-	-	-
4	2	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	частично эксплуатируется
5	2	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес	-	-	1992	гараж	84,6	1	кирпич	Электроэнергия	Удовлетворительное	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
		объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519											
6	2	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	-	-	-	-	-	-
7	5	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 капитальный ремонт	помещение / свободное назначение	206,5	1	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	Удовлетворительное Проведены сантехнические работы, работы по ремонту ступенек крыльца	стандарт / среднее	эксплуатируется
8	6	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	-	-	1988 / 2004 капитальный ремонт	помещение / свободное назначение	39,6	1	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	Удовлетворительное Проведены работы по ремонту ступенек крыльца	стандарт / среднее	эксплуатируется
9	7	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	-	-	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	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
		№ 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30											
10	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	земли населенных пунктов	для размещения офисного здания	-	земельный участок	500,0	-	-	-	-	-	-
11	8	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	-	-	1980 / 2007 реконструкция	помещение / свободное назначение	251,7**	подвал, 1 этаж	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	Удовлетворительное Проведен ремонт северо-западной части крыльца по замене поврежденной плитки ступеней.	стандарт / среднее	не эксплуатируется
12	8	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	земли населенных пунктов	промышленные и коммунальные предприятия, складские организации	-	земельный участок	394**	-	-	-	-	-	-
13	8	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область,	земли населенных пунктов	магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки	-	земельный участок	1064**	-	-	-	-	-	-

№ 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
		г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560											
14	9	Нежилое помещение. Площадь: общая 418,5 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	-	-	1972	помещение / свободное назначение	418,5	1	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	Удовлетворительное	стандарт / среднее	частично эксплуатируется
15	10	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
16	10	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	земли населенных пунктов	под существующее административное здание	-	земельный участок	2 725,0	-	-	-	-	-	-

Источник: составлено Оценщиками 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, балльная 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 Оценщиками

** 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 по долгосрочным договорам.

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 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. Оценщики предполагают, что состояние объектов недвижимости с момента осмотра до даты оценки не изменилось.

Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4 Тома 2 Отчета.

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

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	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367						
2	1	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207			не эксплуатируется, в аренду не сдано			На момент проведения осмотра у Оценщика не было доступа к помещениям ввиду отсутствия представителя Заказчика на объекте. Допущение о состоянии помещений сделано на основании визуального осмотра фасада объекта оценки. Предполагается, что помещения находятся в удовлетворительном состоянии.
3	1	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24						
4	2	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			в аренду не сдано			Определение справедливой стоимости объекта недвижимости производилось на основании рыночных данных.
5	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	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.
6	2	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	5	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	20.09.2023	206,50	16 796,4	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). 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.
8	6	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	20.07.2024	39,60	с 01.07.2023г. по 31.12.2023г. - 23 818 руб. 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.

№ 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
9	7	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	Арендатор	01.01.2025	348,10	с 01.07.2023 до 11.12.2023г. – 13 663,2 руб. с 01.01.2024г. – 15 030 руб.	Арендная ставка не включает коммунальные и эксплуатационные платежи (данные расходы оплачиваются арендатором дополнительно)	На основании обработанной информации Оценщики пришли к выводу, что ставка аренды по действующему договору не соответствуют рыночным значениям (выше рынка). Учитывая, что договор является долгосрочным, досрочное расторжение возможно при уведомлении за 90 дней, 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.
10	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	-	-	-	-	-	-
11	8	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	-	-	-	-	-	-
12	8	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	-	-	не эксплуатируется, в аренду не сдано	-	-	На дату проведения осмотра у Оценщика не было доступа к помещениям ввиду отсутствия представителя Заказчика на объекте. Допущение о состоянии помещений сделано на основании визуального осмотра фасада объекта оценки. Предполагается, что помещения находятся в удовлетворительном состоянии.
13	8	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	-	-	-	-	-	-
14	9	Нежилое помещение. Площадь: общая 418,5 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	-	-	не эксплуатируется, в аренду не сдано	-	-	На дату проведения осмотра у Оценщика не было доступа к помещениям ввиду отсутствия представителя Заказчика на объекте. Допущение о состоянии помещений сделано на основании визуального осмотра фасада объекта оценки. Предполагается, что помещения находятся в удовлетворительном состоянии.
15	10	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.
16	10	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 Оценщиками на основании выписок из ЕГРН, сведений, предоставленных Заказчиком, и данных визуального осмотра

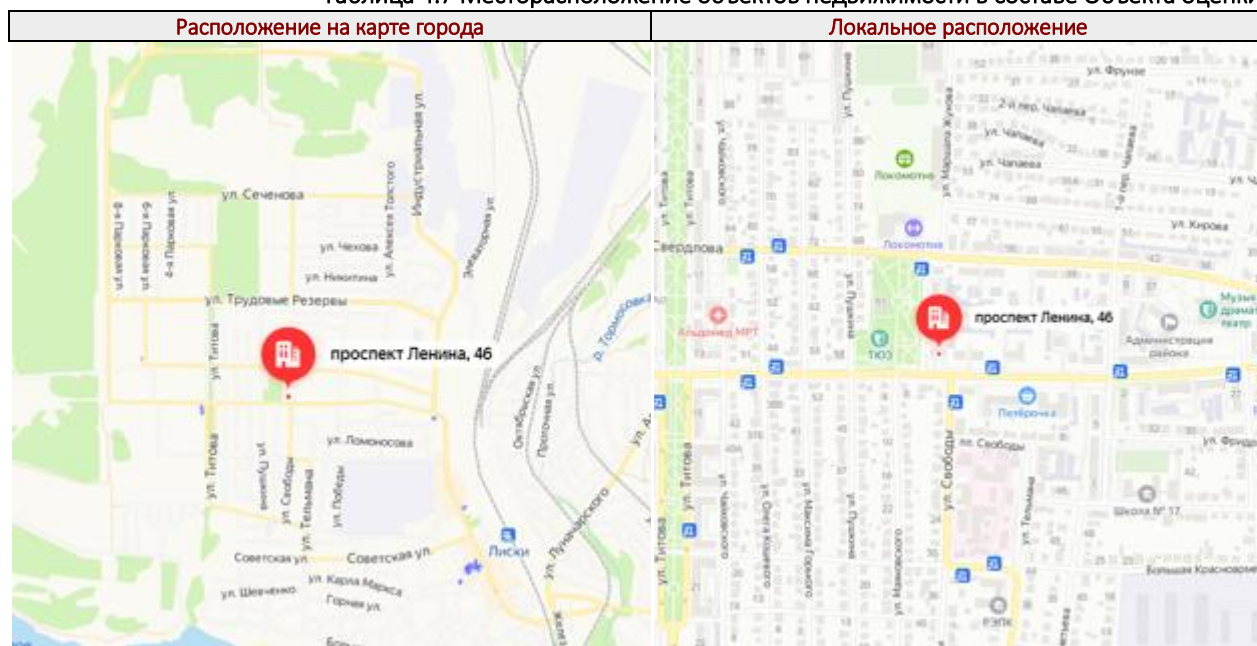
4.5 ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, составляющее Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в количестве 16 объектов (10 зданий / помещений, 6 земельных участков) или 8 единых объектов недвижимости, в состав которых включены здания / помещения и земельные участки, расположенные по одному адресу.

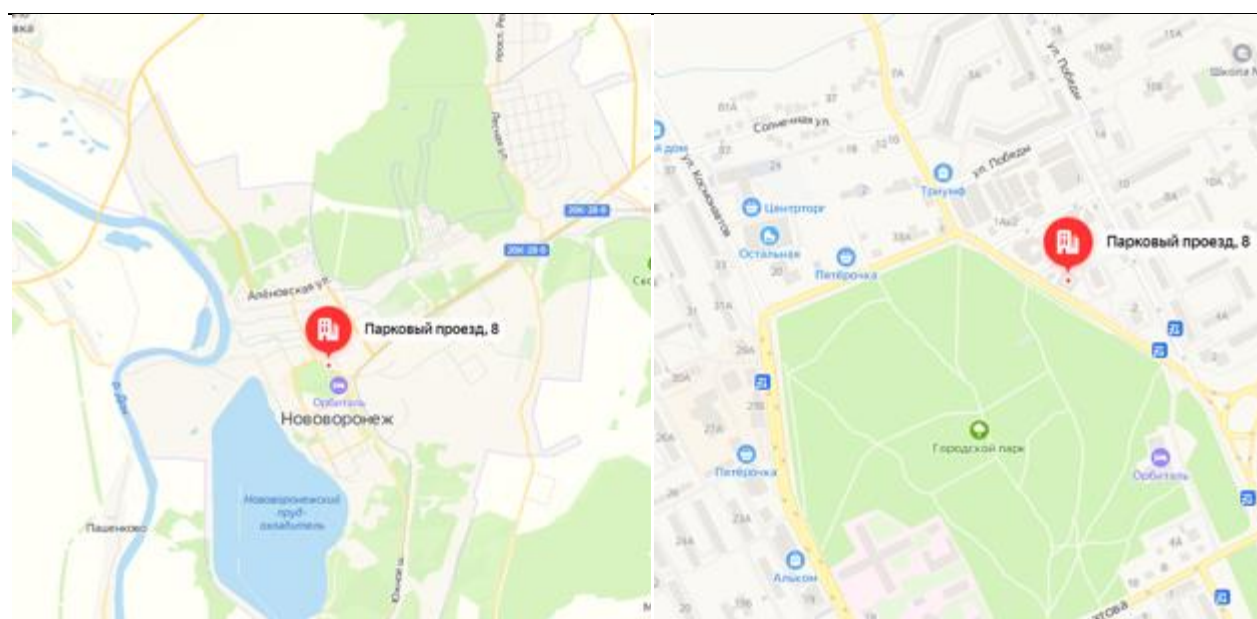
Оцениваемое недвижимое имущество расположено в таких городах, как г. Лиски и г. Нововоронеж (Воронежская область), г. Калининград, г. Балтийск, г. Советск, г. Черняховск (Калининградская обл.), в основном на первой линии центральной части городов, характеризующейся высоким пешим и транспортным трафиком.

Расположение Объекта оценки представлено ниже на рисунках в таблице 4.7.

Таблица 4.7 Месторасположение объектов недвижимости в составе Объекта оценки.



Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46

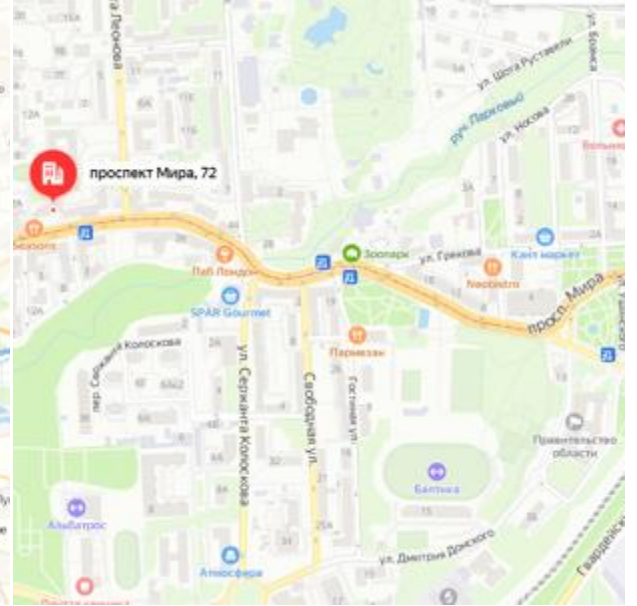


Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8

Расположение на карте города

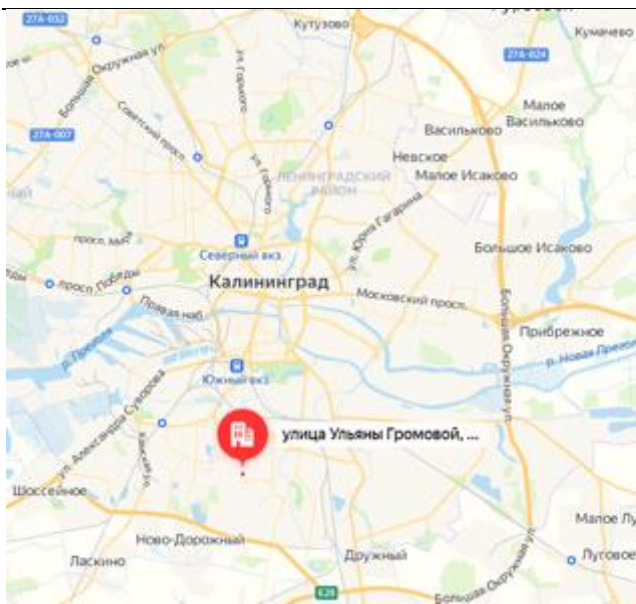


Локальное расположение

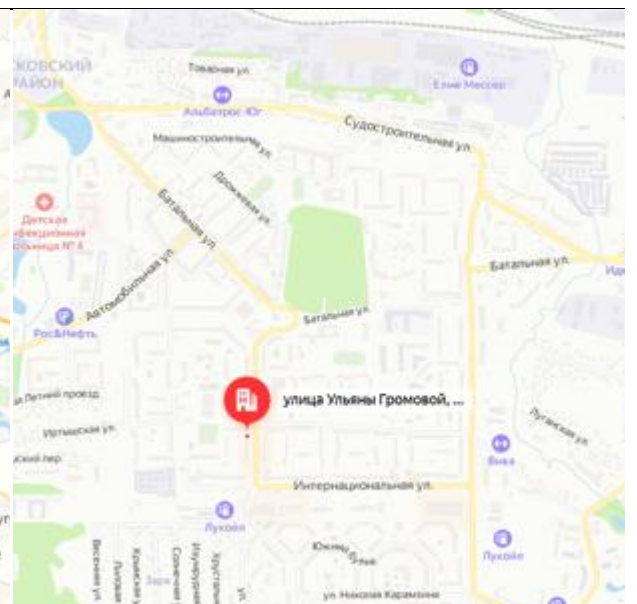


Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а

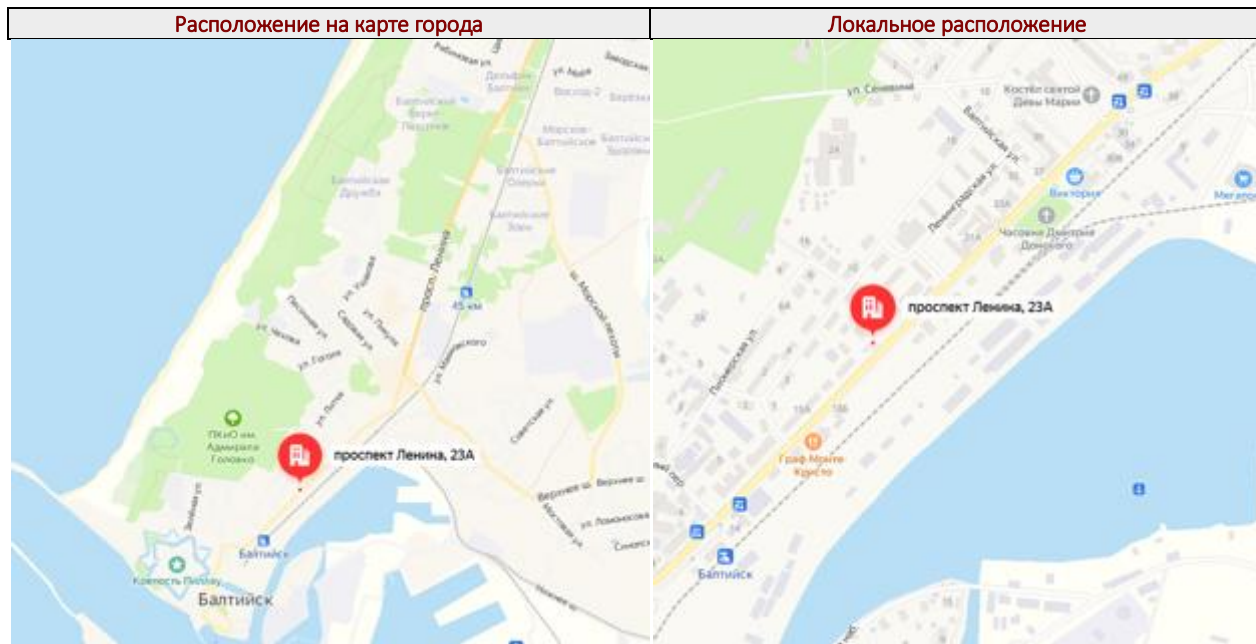
Расположение на карте города



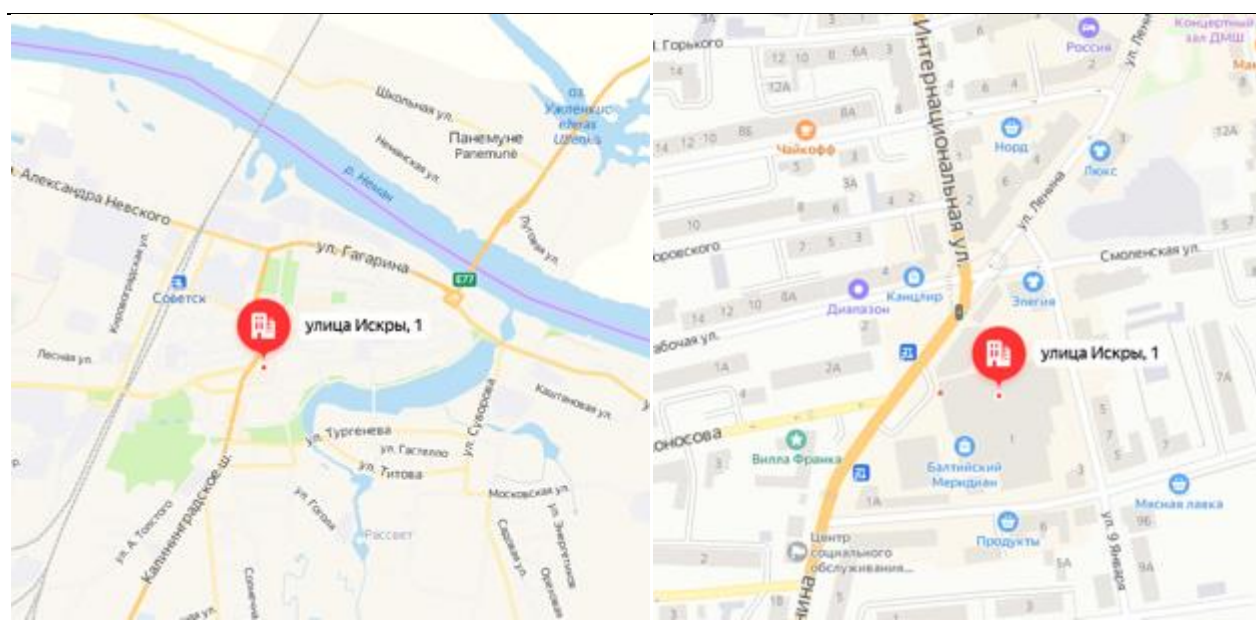
Локальное расположение



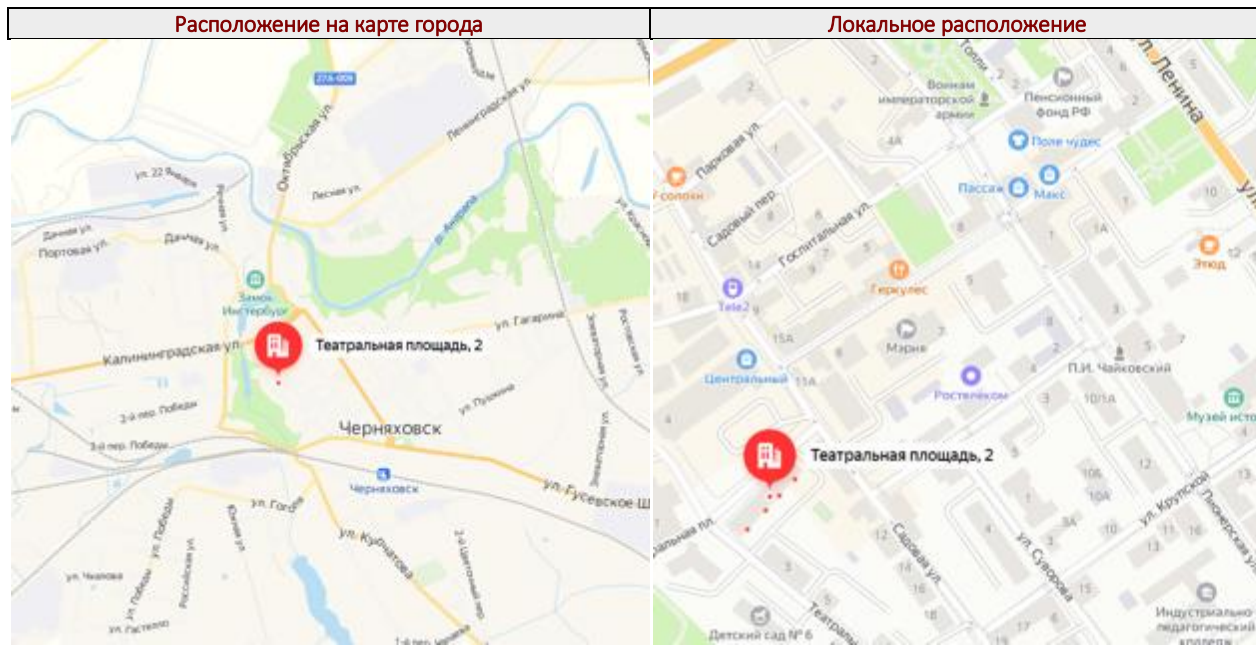
Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50



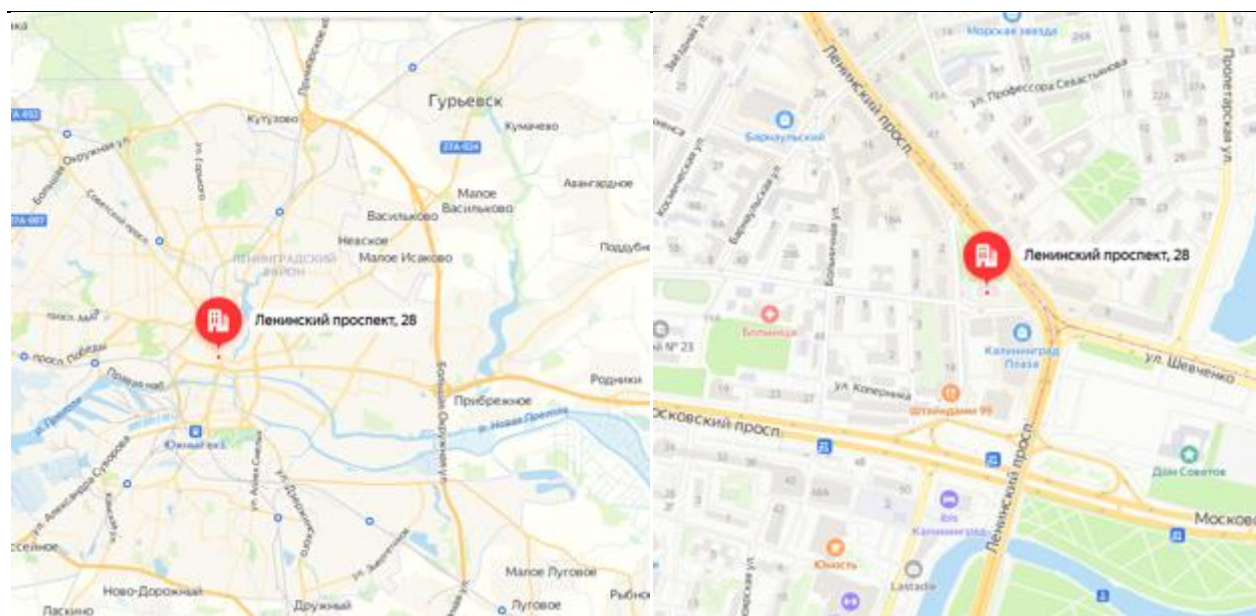
Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а



Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1



Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №2



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

Источник: составлено Оценщиками 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. Лиски, Проспект Ленина, 46

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46
Транспортная доступность	Хорошая: в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта, здание телецентра, частная гостиница, театр юного зрителя, центральное почтовое отделение. Основными транспортными магистралями является улицы: просп. Ленина, ул. Маршала Жукова, ул. Свердлова
Преобладающая застройка района местоположения	Административные, торговые здания, 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

Показатель	Описание или характеристика показателя
	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 Оценщиками

Таблица 4.9 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 Оценщиками

Таблица 4.10 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 Оценщиками

Таблица 4.11 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

Показатель	Описание или характеристика показателя
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 Оценщиками

Таблица 4.12 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 Оценщиками

Таблица 4.13 Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия домов ул. Ленина. Основной транспортной магистралью является ул. 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 Оценщиками

Таблица 4.14 Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №2

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №2
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия площади Театральная, в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы и маршрутные такси). Основной транспортной магистралью является ул. Калининградская и ул. Ленина
Преобладающая застройка района местоположения	Жилая застройка, административные, торговые 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

Показатель	Описание или характеристика показателя
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 Оценщиками

Таблица 4.15 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 Оценщиками

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, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, Оценщики основывались 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.

Ключевая ставка ЦБ на конец полугодия по-прежнему находится на уровне 7,5%. При этом, по сообщению статистических бюро, годовая инфляция по итогам полугодия составила не более 3,2–3,3%. Рост ВВП за первые шесть месяцев 2023 года, по сообщению Минэкономразвития, достиг уровня в 1,5% г/г.

Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка



Рисунок 6.1 Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка

Тем не менее стоит отметить ослабление рубля, особенно наблюдавшееся в июле, а также дальнейшее снижение цены нефти марки Brent, которая с начала года подешевела на 8–9%. Официальный курс доллара ЦБ на 1 июля 2023 года составил более 87 рублей при уровне 70 рублей на 1 января.

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.

Локальные инвесторы демонстрировали крайне высокую активность, приобретая активы различных сегментов. Одним из ключевых факторов такого поведения остается желание уходящих с рынка иностранных компаний и фондов реализовать свои российские активы: около 30–40% в общем объеме инвестиций пришлось именно на иностранных продавцов.

Дополнительно можно заявить об успешной работе правительства по сохранению деловой и инвестиционной активности на рынке благодаря стабилизации экономической ситуации и сохранению ключевой ставки.

Доля иностранных инвесторов находится на рекордно низком уровне – всего 0,6% от общего объема вложений.

⁸ <https://kf.expert/publish/rynok-investicij-1-polugodie-2023>

Ввиду выхода на рынок крупного объема высоколиквидных активов основное увеличение инвестиций произошло именно в сегменте приобретения готовых объектов коммерческой недвижимости.

На такие объекты коммерческой недвижимости по итогам I полугодия 2023 года совокупно пришлось 72% от всех инвестиций против 55% в I полугодии 2022 года.

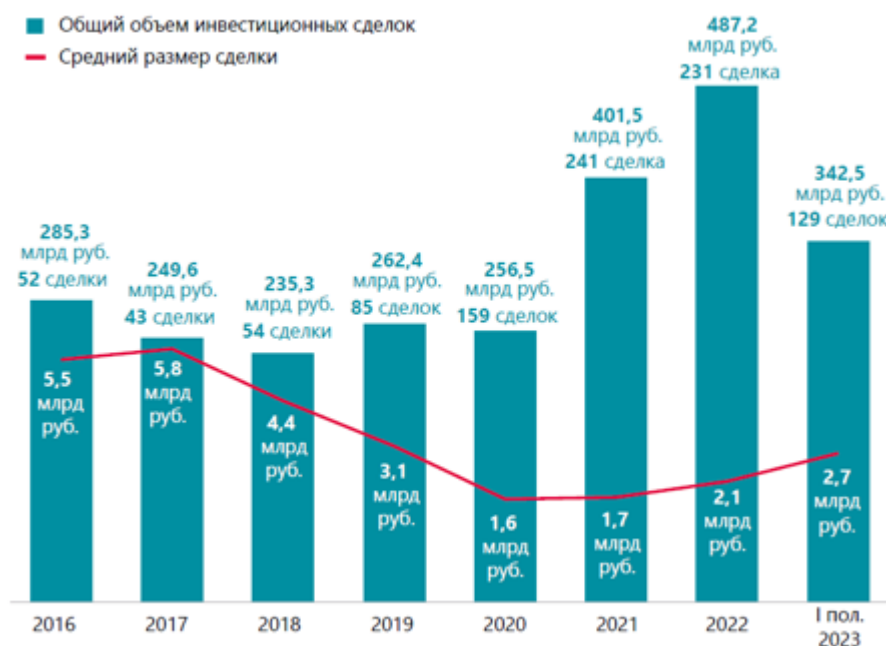


Рисунок 6.2 Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость РФ

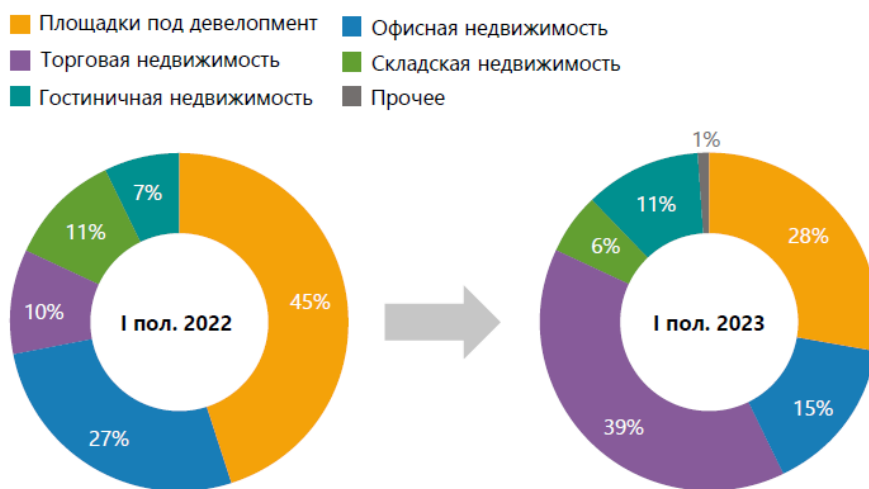


Рисунок 6.3 Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам

Лидером по объему вложений оказался сегмент торговой недвижимости, на который пришлось 39% инвестиций, или более 132,9 млрд руб., что также является рекордным полугодовым объемом для сегмента. Среди крупнейших сделок в сегменте торговой недвижимости – ТЦ «Метрополис» (52,5 млрд руб.), ТЦ Columbus (42,5 млрд руб.), а также ТЦ «Невский Центр», стоимость приобретения которого оценивается на уровне 10 млрд руб.

В тройке лидеров по объему привлеченных средств оказалась офисная недвижимость с долей в 15% и общим объемом вложений на уровне 52,8 млрд руб., а также гостиничная недвижимость с долей в 11% и общим объемом инвестиций на уровне 36,4 млрд руб.

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I полугодия 2023 года стала Москва с долей в 69%, что ниже показателя прошлого года в 76%. Доля Санкт-Петербурга составила 20% против 19% годом ранее, а доля регионов выросла с 5% до 11%.

По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре спроса заняли инвестиционные компании / частные инвесторы: их доля по итогам I полугодия 2023 года составила 56% против 31%

по результатам I полугодия 2022 года. Доля девелоперов составила 32% против 55% годом ранее. Также 12% пришлось на конечных пользователей.

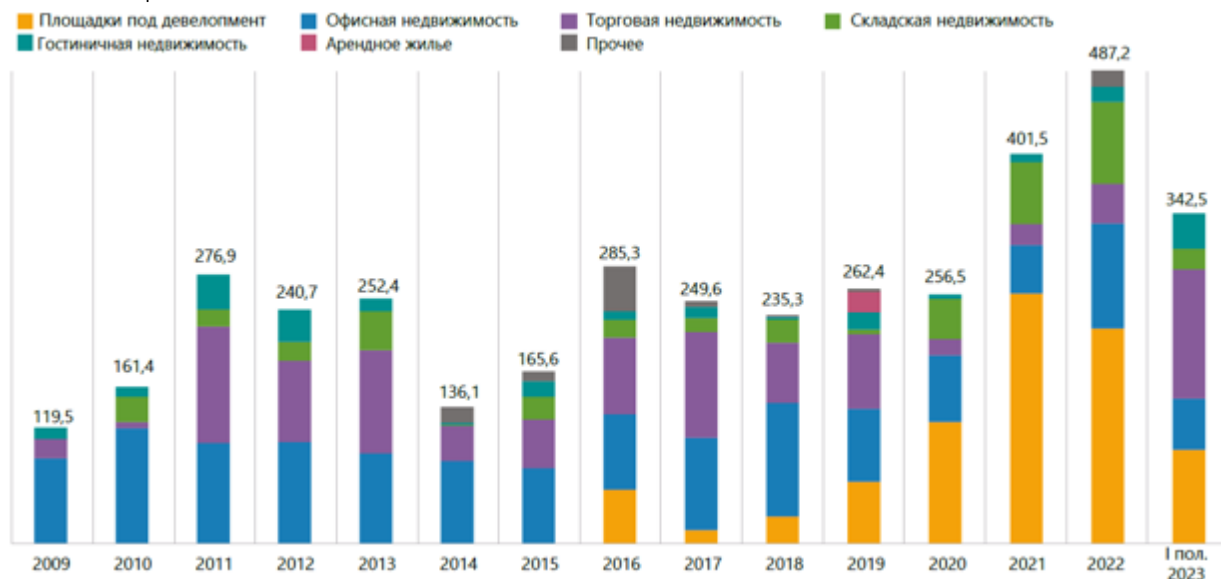
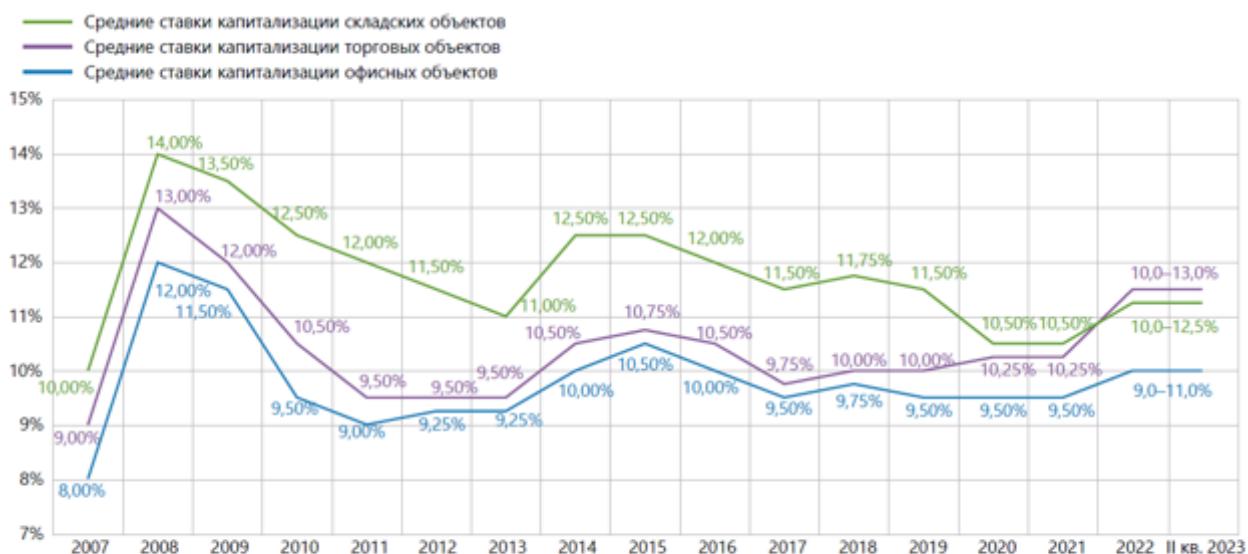


Рисунок 6.4 Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам

По итогам II 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%.

Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является следствием стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую стороны особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.



Источник: NF Group Research, 2023

Рисунок 6.5 Средние ставки капитализации на объекты коммерческой недвижимости Московского региона
Текущая ситуация в Российской экономике⁹

По оценке Минэкономразвития России, в июле 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора ускорился до +0,5% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,0% г/г (+5,7% г/г в июне), а уровень

⁹https://www.economy.gov.ru/material/file/f74a05d36f6bba811dc31532c7203b6c/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyul_avgust_2023_goda.pdf

двухлетней давности на +0,8% (+0,3% в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,1% г/г (+1,6% г/г за I полугодие 2023 г.).

Промышленное производство в июле выросло на +4,9% г/г после +5,8% г/г в июне (к уровню двухлетней давности +5,4% после +4,3%). С учётом сезонности – рост на +0,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев 2023 г. индекс промышленного производства составил +2,6% г/г (+2,2% г/г за I полугодие 2023 г.).

Обрабатывающие производства в июле сохранили высокие темпы прироста: +9,5% г/г после +11,8% г/г в июне. При этом эффект низкой базы прошлого года больше не оказывает существенного влияния (в июле 2022 г. +0,4% г/г). С учётом фактора сезонности также рост выпуска (+0,5% м/м SA). Сохраняются опережающие темпы и к уровню двухлетней давности: в июле +9,9% после +8,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора ускорился до +6,1% г/г (за I полугодие 2023 г. +5,5% г/г).

Добыча полезных ископаемых по итогам июля улучшила показатели до -1,5% г/г после -2,0% г/г месяцем ранее на фоне ускорения роста добычи угля (+4,4% г/г) и добычи прочих полезных ископаемых (+7,9% г/г). С устранением сезонного фактора динамика выпуска составила -0,4% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года выпуск добывающего сектора снизился на -1,3% г/г (за I полугодие 2023 г. – аналогичная динамика). К уровню двухлетней давности добывающий сектор второй месяц подряд демонстрирует околонулевую динамику.

Инвестиционная активность по итогам 2 квартала 2023 г. оказалась значительно выше ожиданий и прогнозных оценок. Рост по полному кругу организаций: +12,6% г/г после +0,7% г/г кварталом ранее, с учётом фактора сезонности +6,3% кв/кв SA. Общий объём инвестиций составил 7,0 трлн руб. К уровню двухлетней давности также существенный рост (+16,3%). По итогу I полугодия 2023 г. инвестиции продемонстрировали динамику, аналогичную I полугодью 2022 г. (+7,6% г/г).

Темпы роста объёма работ в строительстве в июле оставались высокими: +6,5% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +13,4% (+10,0% месяцем ранее). С исключением сезонности -1,3% м/м SA после -4,2% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,7% г/г (по итогам I полугодия +9,2% г/г).

В июле прирост объёмов оптовой торговли ускорился до +24,3% г/г (после +18,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности сохраняется снижение на -8,9% (-9,0% в июне). С исключением сезонности объём оптовой торговли увеличился на +0,4% м/м SA (-2,3% м/м SA в июне после значительного роста на +8,4% м/м SA в мае). По итогам 7 месяцев объёмы превысили уровень прошлого года на +3,5% г/г (+0,4% г/г по итогам I полугодия 2023 г.).

Выпуск продукции сельского хозяйства в июле составил -3,2% г/г (рост на +2,6% г/г в июне), в основном, за счёт эффекта высокой базы после рекордного урожая зерновых в прошлом году. К уровню двухлетней давности в июле рост составил +4,3% г/г (+11,0% месяцем ранее). С учётом сезонности снижение на -5,4% м/м SA (-0,4% м/м SA в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,4% г/г (по итогам I полугодия +2,9% г/г).

Грузооборот транспорта (без трубопроводного) в июле вырос на +2,5% г/г (+3,1% г/г в июне). Наблюдалось ускорение прироста грузооборота железнодорожного транспорта (+2,7% г/г после +1,9% г/г в июне), а также сохранение высоких темпов роста по автомобильному транспорту (+11,2% г/г после +19,2% г/г ранее). К уровню двухлетней давности: +1,0% после +1,5% ранее. С исключением сезонности рост в июле составил +0,5% м/м SA после -0,5% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +9,1% г/г после +8,9% г/г в июне (+2,9% к июлю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. За 7 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +3,1% г/г.

В июле инфляция составила 4,3% г/г (в июне – 3,3% г/г). По состоянию на 28 августа 2023 г. инфляция год к году 5,0% (на 21 августа – 4,9% г/г). На рынке труда сохраняется положительный тренд на рост заработных плат. В июне 2023 г. (по последней оперативной информации) в номинальном выражении рост на +14,1% г/г после +16,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – на +10,5% г/г после +13,3% г/г. За I полугодие 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +12,7% г/г, реальной – +6,8% г/г.

Рост заработной платы происходит на фоне продолжающегося снижения уровня безработицы – в июле в очередной раз был достигнут новый исторический минимум – 3,0% от рабочей силы.

Таблица 6.6 Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-июль.23	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность													
ВВП	2,1	5,0	4,9	5,7	5,8	3,6	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	1,4	-3,2	2,9	2,6	2,9	3,2	2,9	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,7	6,5	9,8	10,0	13,5	5,7	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	3,5	24,3	12,5	18,8	14,5	5,0	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	3,1	9,1	8,4	8,9	8,9	7,3	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	2,4	10,5	9,0	10,0	9,3	7,8	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,0	4,7	5,0	5,0	5,7	4,3	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	14,1	11,0	17,0	12,2	22,4	16,9	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-2,0	-0,9	-2,4	-1,0	-3,9	-2,3	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	7,6 ¹	-	12,6	-	-	-	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	2,6	4,9	5,8	5,8	6,7	4,9	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,5	0,8	-2,0	1,7	2,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	6,1	9,5	10,4	11,8	11,9	7,6	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	5,4	4,3/5,03 ²	2,7	3,3	2,5	2,3	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	-5,2	4,1	-5,7	0,0	-3,7	-12,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-18,1	3,6	-16,5	-3,9	-7,7	-33,1	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-3,5	2,9	-4,7	-0,9	-4,7	-8,4	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	6,8 ¹	-	11,4	10,5	13,3	10,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ¹	-	14,4	14,1	16,1	13,0	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9 ¹	-	5,0	-	-	-	3,0 ³	-1,5	-0,6 ³	-4,3	-1,7	1,5 ³	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы													
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ¹	-	5,3	-	-	-	4,4 ³	-1,0	-0,2 ³	-5,3	0,0	2,0 ³	3,3
Численность рабочей силы													
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,7	1,3	1,4	1,2	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,8	76,3	75,8	75,9	75,8	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,0	76,0	76,1	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых													
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,7	2,1	2,3	2,0	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,3	74,0	73,4	73,6	73,4	73,3	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,8	73,6	73,6	73,5	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,1	72,1	-
Численность безработных													
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-17,8	-21,5	-18,9	-20,3	-18,3	-18,0	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,5	2,3	2,4	2,4	2,4	2,5	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,5	2,3	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости													
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,2	61,1	61,1	61,1	61,1	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы													
Уровень безработицы в % к рабочей силе	3,3	3,0	3,2	3,1	3,2	3,3	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,3	3,1	3,2	3,2	3,2	3,3	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: данные МЭРТ

Таблица 6.7 Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– июль.23	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	2,6	4,9	5,8	5,8	6,7	4,9	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,5	0,8	-2,0	1,7	2,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,9	4,4	6,3	3,2	6,5	9,1	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча сырой нефти и природного газа	-2,1	-1,9	-0,6	0,9	-2,8	0,0	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча металлических руд	-3,3	7,9	-8,7	-13,1	2,5	-12,3	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
добыча прочих полезных ископаемых	-1,4	3,1	2,1	2,6	1,0	2,6	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых													
Обрабатывающие производства	6,1	9,5	10,4	11,8	11,9	7,6	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,5	8,5	5,7	5,4	7,4	4,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.													
пищевые продукты	6,2	11,3	5,7	5,3	6,8	5,1	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,8	-5,0	3,4	0,2	8,0	2,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	3,0	-1,8	15,0	26,1	16,7	4,6	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	3,7	6,7	5,6	6,6	8,3	2,4	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.													
текстильные изделия	-3,0	2,4	-3,0	-2,3	-3,1	-3,6	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	6,0	6,4	8,4	8,7	13,3	3,8	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	10,2	15,9	14,4	17,6	16,0	9,9	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-4,5	4,3	-1,4	0,0	0,5	-4,2	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	-7,1	12,1	-2,2	4,1	-1,4	-8,5	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,4	-2,9	1,8	-0,8	4,0	2,4	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-4,6	7,9	-9,9	-8,4	-6,4	-14,8	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	4,9	1,3	8,4	3,0	6,6	16,0	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	2,4	9,7	7,6	9,7	8,6	5,0	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	2,8	8,6	8,1	9,0	7,8	7,6	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медбиодские материалы	-6,0	4,3	-0,8	6,1	2,0	-8,6	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	7,6	18,3	12,6	15,3	17,2	5,9	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– июль.23	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,1	4,7	4,4	4,7	7,4	0,8	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	9,6	4,5	14,9	17,4	15,6	11,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.													
металлургия	4,5	2,6	8,0	8,7	10,4	5,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	25,4	10,3	36,2	44,3	31,6	33,0	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
машиностроительный комплекс	19,1	45,5	32,0	39,0	44,8	15,7	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	31,5	42,6	38,6	65,2	30,4	21,7	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	22,7	29,5	35,3	32,7	48,1	27,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	3,6	17,3	5,9	13,7	12,0	-7,3	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-4,6	46,2	52,3	52,7	86,4	27,6	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	28,9	66,7	28,5	27,1	49,1	12,9	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	2,4	14,3	6,0	11,4	9,8	-2,5	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.													
мебель	8,3	34,2	20,3	26,7	29,5	7,2	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	3,6	23,4	8,3	13,3	12,3	0,1	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,9	8,5	2,5	7,7	5,0	-5,1	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	2,7	0,2	2,2	-0,6	-0,7	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,7	8,0	-1,7	3,1	-6,4	-1,3	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: данные МЭРТ

Инфляция

Таблица 6.8 Консенсус-прогноз на 2023-2029 гг.

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Реальный ВВП, % прироста	1,8	1,3	1,4	1,4	1,5	1,7	1,7
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,3	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,5
Реальные располагаемые доходы, % прироста	3,7	1,6	1,3	1,2	1,5	1,3	1,4
Индекс потребительских цен, % прироста	6,0	4,6	4,2	4,1	4,0	4,0	4,1
Ключевая ставка Банка России, % годовых	10,22	8,33	6,64	6,06	5,71	5,58	5,58
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	90,4	91,1	91,2	94,4	94,2	95,1	96,3
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	60,1	63,6	61,7	61,3	62,9	64,2	65,4

Источник: данные Института «Центр развития ВШЭ» (опрос 7-17 августа 2023 гг.)

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. Лиски (Воронежская область), г. Нововоронеж (Воронежская область), г. Калининград, г. Балтийск (Калининградская обл.), г. Советск (Калининградская обл.), г. Черняховск (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 6.9 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 оснащенные 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 6.10 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 Оценщиками

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:

1. Административные здания, расположенные по адресам: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, относятся к сегменту рынка офисной недвижимости С, которые также можно использовать в качестве зданий свободного назначения;

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

3. Все помещение 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 Г.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 май 2023 - июнь 2023 года, помимо крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для более наглядного представления структуры предложения.

Торговые помещения в рассматриваемый период предлагались на продажу в диапазоне от 48 000 до 295 300 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 111 700 руб., а среднее 124 200 руб. за 1 кв. м с НДС.

Цены предложений на офисные объекты находились в диапазоне от 54 800 руб. до 166 000 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, медиана составила 98 700 руб., среднее значение предложений 101 200 руб. за 1 кв. м с НДС.

Диапазон цен предложений помещений свободного назначения Калининграда составил от 25 200 руб. до 240 000 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 86 100 руб., а среднее значение на уровне 98 300 руб. за 1 кв. м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на продажу с минимальной ценой 15 500 руб., максимальной 71 400 руб. за 1 кв. м с НДС, медианное значение составило 29 200 руб., средняя цена предложения 36 100 руб. за 1 кв. м с НДС.

Таблица 6.11 Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв. м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	48 000	79 000	111 700	124 200	142 800	295 300
Офисные	54 800	75 300	98 700	101 200	123 500	166 000
ПСН	25 200	62 700	86 100	98 300	125 800	240 000
Пром/склад	15 500	23 200	29 200	36 100	47 400	71 400

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Калининграда зафиксирован в

¹¹ <https://macro-scope.ru/city/kaliningrad/commercial/2023.06/?ysclid=lm56tmpzzh361959160>

Ленинградском районе, медианное значение цены составило 137 500 руб./кв. м с учетом НДС, недорогие площади торгового назначения расположены в Московском районе, медиана цен находится на уровне 89 400 руб./кв. м с учетом НДС.

По стоимости офисных помещений города Калининграда лидирует Центральный район, медианный уровень цены предложения в период май 2023 - июнь 2023 составил 102 000 руб./кв. м с учетом НДС. Наиболее доступные офисы расположены в Ленинградском районе города, медиана цены там составляет 99 100 руб./кв. м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинградском районе с медианной ценой предложения 97 900 руб./кв. м с учетом НДС, самые доступные предложения таких помещений зафиксированы в Московском районе, медиана составила 72 700 руб./кв. м с учетом НДС.

Из-за недостаточного количества публикаций о продаже помещений производственно-складского назначения Калининграда доступна информация только о Московском районе, медианная цена предложения составила 26 900 руб./кв. м с учетом НДС.

Таблица 6.12 Медианы цен предложений в разрезе территориального деления города, руб./кв. м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Ленинградский	137 500	99 100	97 900	-
Московский	89 400	-	72 700	26 900
Центральный	111 700	102 000	85 000	-

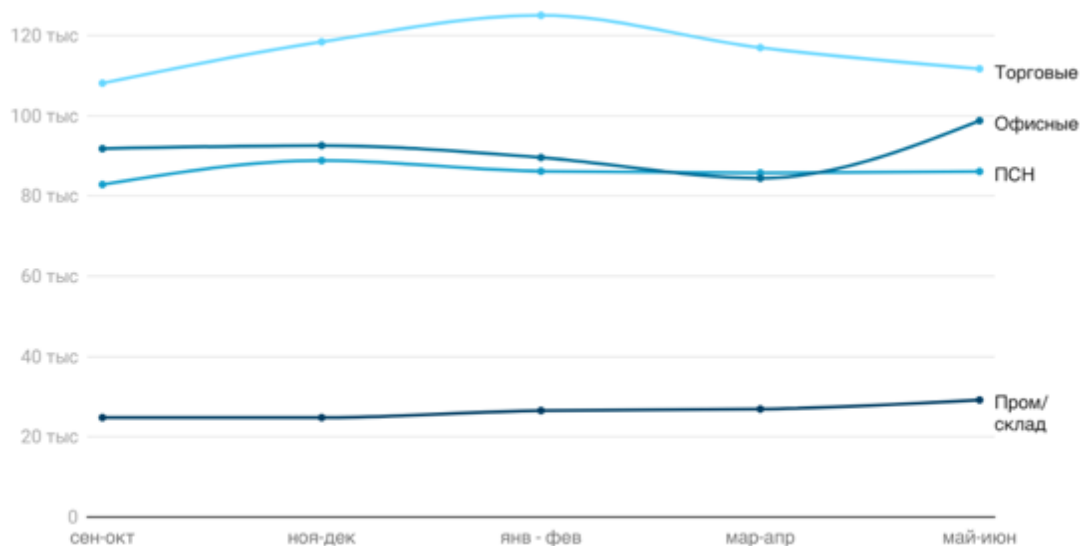
Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рынок недвижимости в сегменте торговых площадей за последние 2 месяца показывает снижение на 4,51% по медианным значениям цен предложений, одновременно с этим за 10 месяцев отмечается рост на 3,3% по этому показателю.

Динамика медианных цен офисных помещений за 2 месяца характеризуется ростом на 16,99%, на дистанции 10 месяцев цены на офисы демонстрируют увеличение на 7,6%.

В сегменте помещений свободного назначения за прошедшие 2 месяца отмечается рост цен на 0,4%, динамика за 10 месяцев демонстрирует увеличение на 3,91%.

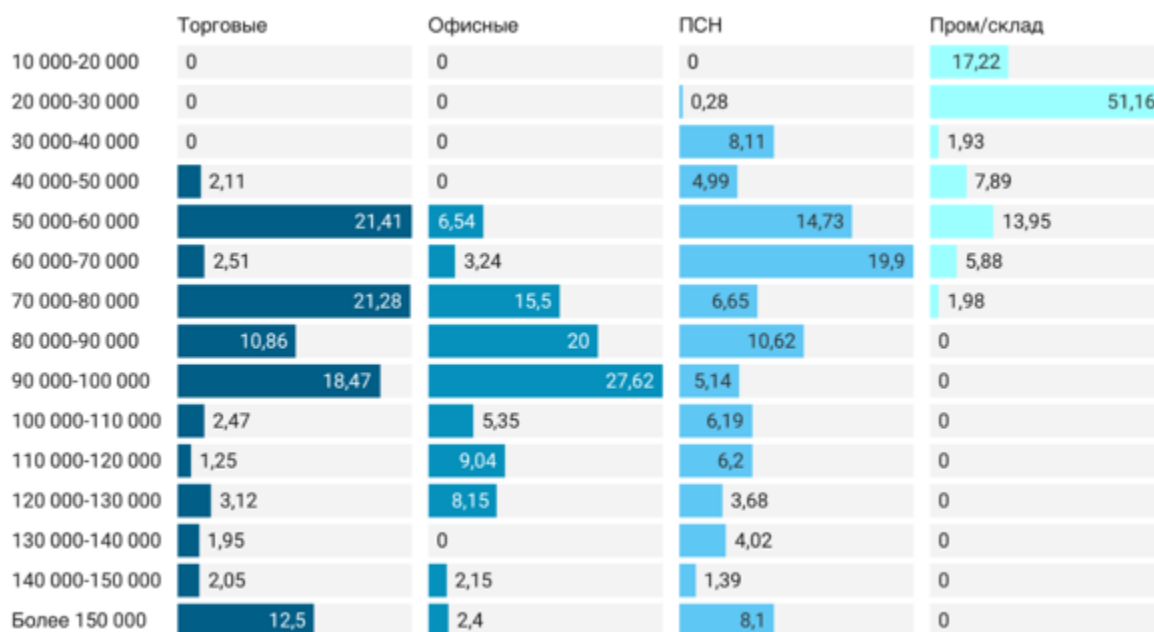
Помещения производственно-складского назначения за последние 2 месяца подорожали на 8,4%, за прошедшие же 10 месяцев медиана цен предложения выросла на 17,71%.



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рисунок 6.13 Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв. м с НДС

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в ценовом диапазоне 50 000 - 60 000 рублей с НДС за 1 кв. м, офисные помещения преимущественно экспонируются в интервале 90 000 - 100 000, помещения свободного назначения в диапазоне 60 000 - 70 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Значительная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу с диапазоном цены 20 000 - 30 000 рублей с НДС за 1 кв.м.



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рисунок 6.14 Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв. м, %
 В таблице 3 приведены характеристики запрашиваемых ставок на рынке аренды нежилой недвижимости Калининграда в период май 2023 - июнь 2023 года. В дополнение к крайним и средним значениям приведены также значения 1 и 3 квартилей для более наглядного представления структуры предложений аренды.

Торговые помещения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 5 000 до 31 200 руб. за 1 кв. м/год без учета НДС, при этом медианное значение составило 10 300 руб., а среднее 11 900 руб. за 1 кв. м/год без НДС.

Ставки аренды для офисных объектов находились в диапазоне от 3 000 руб. до 18 000 руб. за 1 кв. м/год без НДС, медиана составила 7 800 руб., среднее значение предложений 8 100 руб. за 1 кв. м в год без НДС.

Диапазон ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 3 000 руб. до 36 000 руб. за 1 кв. м в год без учета НДС, медиана зафиксирована на уровне 9 000 руб., а среднее значение на уровне 9 800 руб. за 1 кв. м/год без НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 1 200 руб., максимальной 6 000 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медианное значение составило 2 600 руб., средняя ставка аренды 3 000 руб. за 1 кв. м в год без учета НДС.

Таблица 6.15 Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв. м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	5 000	7 800	10 300	11 900	14 200	31 200
Офисные	3 000	6 000	7 800	8 100	9 600	18 000
ПСН	3 000	6 400	9 000	9 800	12 000	36 000
Пром/склад	1 200	2 300	2 600	3 000	3 800	6 000

Наиболее высокие ставки аренды для торговой недвижимости зафиксированы в Ленинградском районе, медианное значение ставок составило 10 335 руб./кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Московском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 10 000 руб./кв. м/год без учета НДС.

По уровню ставок аренды офисных помещений города лидирует Центральный район, медианный уровень ставки в период май 2023 - июнь 2023 составил 8 399 руб./кв. м/год без НДС. Наиболее доступные офисы расположены в Московском районе города, медиана ставок там составляет 6 300 руб./кв. м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинградском районе с медианной ставкой аренды 9 345 руб./кв. м/год без НДС, самые доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Московском районе, медиана составила 8 247 руб./кв.

м/год без НДС.

Объекты промышленного и складского назначения дороже всего предлагались в аренду в Центральном районе, медианное значение ставки на уровне 4 302 руб./кв. м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 2 406 руб./кв. м/год без НДС расположены в Московском районе города.

Таблица 6.16 Медианы ставок аренды в разрезе территориального деления города, руб./кв. м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Ленинградский	10 335	7 812	9 345	-
Московский	10 000	6 300	8 247	2 406
Центральный	10 286	8 399	8 747	4 302

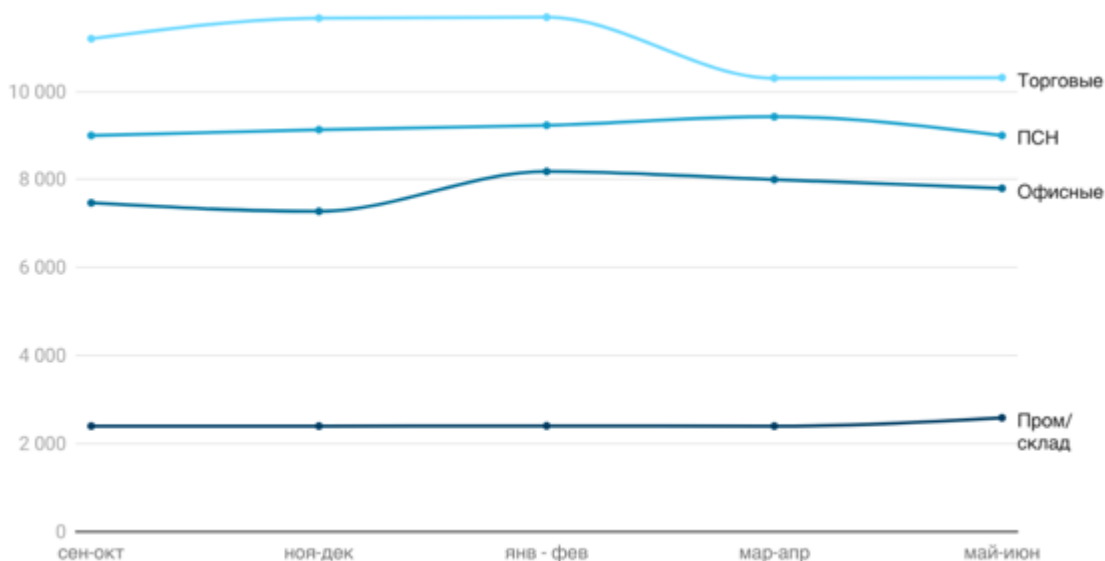
Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рынок аренды в сегменте торговых площадей Калининграда за последние 2 месяца показывает рост на 0,13% по медианным значениям запрашиваемых ставок аренды, одновременно с этим за 10 месяцев отмечается снижение на 7,89% по этому показателю.

Динамика медианных ставок для офисных помещений по сравнению с 2 предыдущими месяцами характеризуется снижением на 2,5%, на дистанции 10 месяцев ставки аренды на офисы демонстрируют увеличение на 4,42%.

В сегменте помещений свободного назначения за прошедшие 2 месяца отмечается снижение ставок на 4,53%, динамика за 10 месяцев демонстрирует сохранение уровня.

Ставки аренды для помещений производственно-складского назначения за последние 2 месяца выросли на 7,9%, за прошедшие 10 месяцев медиана ставок аренды выросла на 7,9%.



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рисунок 6.17 Динамика изменения медианы ставок аренды по типам объектов, руб./кв. м/год без НДС

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

	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
0-2 000	0	0	0	9,86
2 000-4 000	0	7,6	11,38	75,53
4 000-6 000	5,13	11,73	21,79	14,26
6 000-8 000	27,5	25,59	21,65	0,34
8 000-10 000	27,22	21,76	14,34	0
10 000-12 000	15,94	9,17	14,95	0
12 000-14 000	9,66	19,6	7,01	0
14 000-16 000	8,75	2,71	1,61	0
16 000-18 000	1,22	0,45	1,06	0
18 000-20 000	1,05	1,39	1,64	0
20 000-22 000	0	0	0,35	0
22 000-24 000	1,32	0	0	0
24 000-26 000	1,37	0	2,73	0
Более 30 000	0,86	0	1,51	0

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рисунок 6.18 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 3 кв. 2022 по август 2023 г. на основании портала «Restate.ru».

Средние цены продажи коммерческой недвижимости по Калининградской области по состоянию на август 2023 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

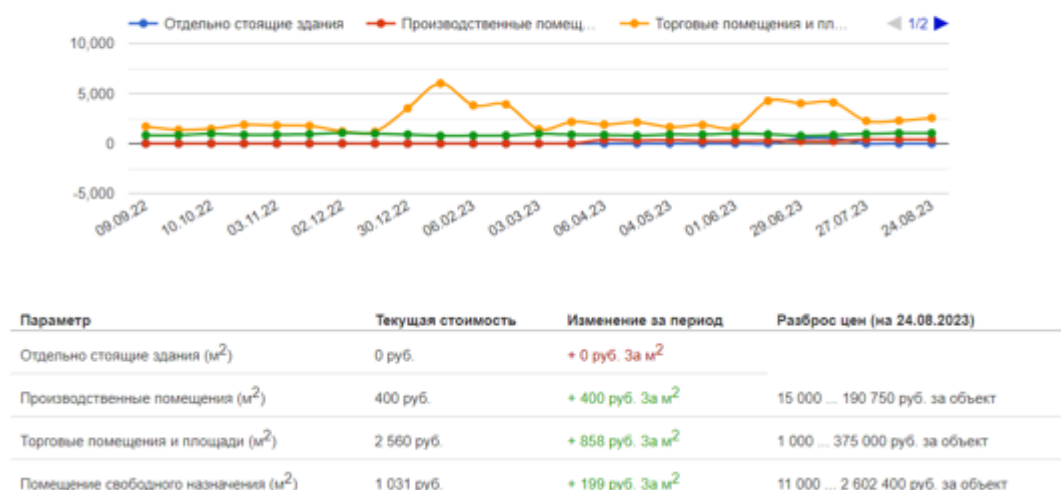


Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 24.08.2023)
Отдельно стоящие здания (м ²)	88 273 руб.	+ 11 274 руб. За м ²	1 493 020 ... 120 000 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	41 503 руб.	+ 10 211 руб. За м ²	306 454 ... 150 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	119 008 руб.	+ 9 114 руб. За м ²	1 480 000 ... 155 000 000 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)	90 058 руб.	+ 18 102 руб. За м ²	1 120 000 ... 70 987 600 руб. за объект

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

Рисунок 6.19 Средние цены продажи коммерческой недвижимости по Калининградской области

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



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

Рисунок 6.20 Средние ставки по аренде коммерческой недвижимости по Калининградской области

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 В 2023 ГОДУ¹²

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.

Анализ рынка коммерческой недвижимости Воронежской области говорит о том, что в

¹² <https://macro-scope.ru/city/voronezh/commercial/2023.05/?ysclid=lm60liajla519740621>

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 апрель 2023 - май 2023 года, помимо крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для более наглядного представления структуры предложения.

Торговые помещения в рассматриваемый период предлагались на продажу в диапазоне от 9 600 до 196 200 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 78 800 руб., а среднее 79 400 руб. за 1 кв. м с НДС.

Цены предложений на офисные объекты находились в диапазоне от 29 300 руб. до 147 400 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, медиана составила 88 500 руб., среднее значение предложений 88 700 руб. за 1 кв. м с НДС.

Диапазон цен предложений помещений свободного назначения Воронежа составил от 21 300 руб. до 164 700 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 82 500 руб., а среднее значение на уровне 84 400 руб. за 1 кв. м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на продажу с минимальной ценой 7 300 руб., максимальной 67 100 руб. за 1 кв. м с НДС, медианное значение составило 29 800 руб., средняя цена предложения 32 900 руб. за 1 кв. м с НДС.

Таблица 6.21 Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв. м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	9 600	37 800	78 800	79 400	103 800	196 200
Офисные	29 300	61 300	88 500	88 700	115 400	147 400
ПСН	21 300	56 900	82 500	84 400	108 100	164 700
Пром/склад	7 300	16 700	29 800	32 900	49 500	67 100

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Воронежа зафиксирован в Центральном районе, медианное значение цены составило 95 800 руб./кв. м с учетом НДС, недорогие площади торгового назначения расположены в Левобережном районе, медиана цен находится на уровне 49 600 руб./кв. м с учетом НДС.

По стоимости офисных помещений города Воронежа лидирует Ленинский район, медианный

уровень цены предложения в период апрель 2023 - май 2023 составил 104 200 руб./кв. м с учетом НДС. Наиболее доступные офисы расположены в Железнодорожном районе города, медиана цены там составляет 70 200 руб./кв. м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Железнодорожном районе с медианной ценой предложения 95 200 руб./кв. м с учетом НДС, самые доступные предложения таких помещений зафиксированы в Левобережном районе, медиана составила 66 200 руб./кв. м с учетом НДС.

Объекты промышленного и складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Советском районе, медианное значение цены на уровне 51 000 руб./кв. м с учетом НДС, а наиболее доступные объекты с медианой цен 10 000 руб./кв. м с учетом НДС расположены в Железнодорожном районе города.

Таблица 6.22 Медианы цен предложений в разрезе территориального деления города, руб./кв. м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Железнодорожный	-	70 200	95 200	10 000
Коминтерновский	85 000	87 700	80 000	-
Левобережный	49 600	-	66 200	-
Ленинский	83 900	104 200	89 900	-
Советский	79 100	76 300	82 000	51 000
Центральный	95 800	90 000	89 100	-

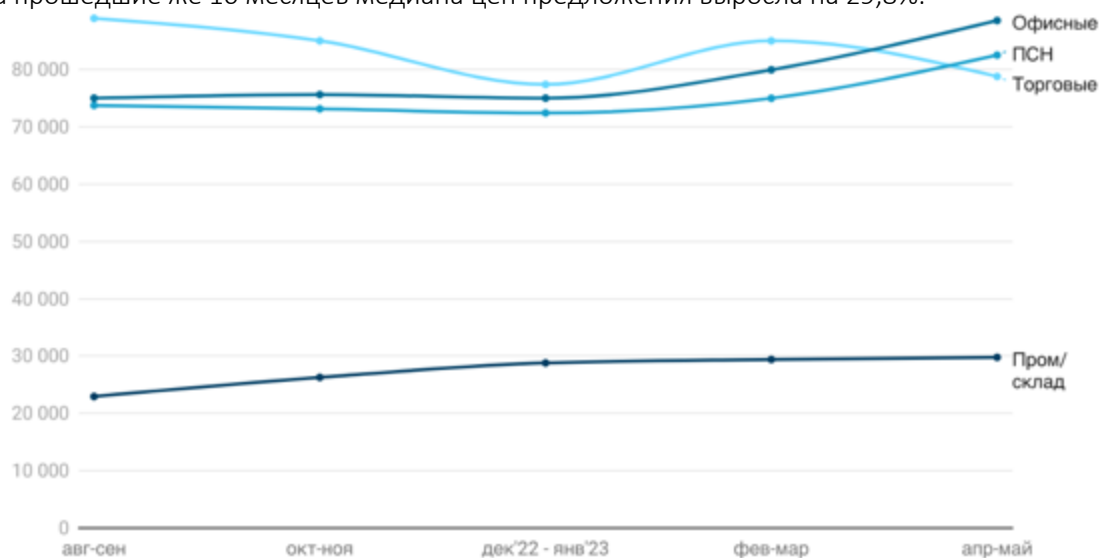
Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

Рынок недвижимости в сегменте торговых площадей за последние 2 месяца показывает снижение на 7,31% по медианным значениям цен предложений, одновременно с этим за 10 месяцев отмечается снижение на 11,4% по этому показателю.

Динамика медианных цен офисных помещений за 2 месяца характеризуется ростом на 10,75%, на дистанции 10 месяцев цены на офисы демонстрируют увеличение на 18,06%.

В сегменте помещений свободного назначения за прошедшие 2 месяца отмечается рост цен на 10,03%, динамика за 10 месяцев демонстрирует увеличение на 11,88%.

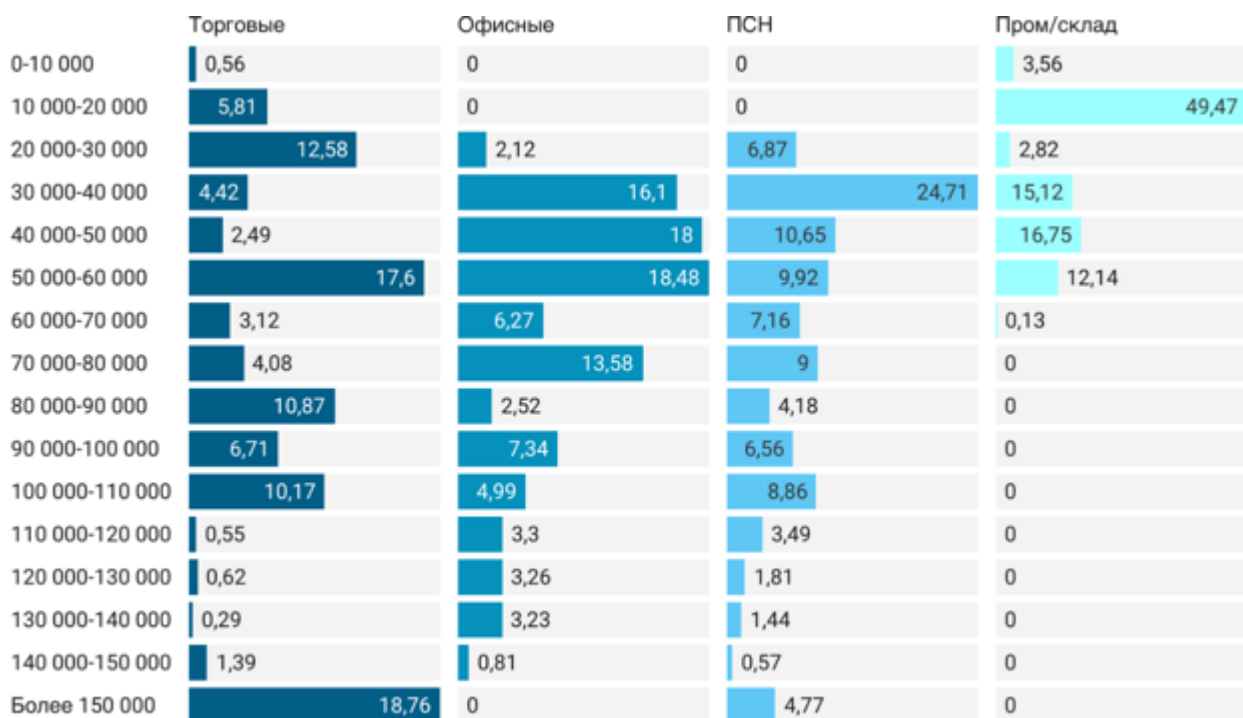
Помещения производственно-складского назначения за последние 2 месяца подорожали на 1,3%, за прошедшие же 10 месяцев медиана цен предложения выросла на 29,8%.



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

Рисунок 6.23 Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв. м с НДС

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в ценовом диапазоне более 150 000 рублей с НДС за 1 кв. м, офисные помещения преимущественно экспонируются в интервале 50 000 - 60 000, помещения свободного назначения в диапазоне 30 000 - 40 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Значительная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу с диапазоном цены 10 000 - 20 000 рублей с НДС за 1 кв. м.



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рисунок 6.24 Гистограммы распределения сдаваемых площадей по диапазонам цен предложений за 1 кв. м, %

На продажу чаще предлагаются отдельно стоящие административные здания площадью 500 – 1 500 кв. м. В аренду же, наоборот, в основном сдаются помещения свободного назначения площадью от 10 до 100 кв. м.

В таблице ниже приведены характеристики запрашиваемых ставок на рынке аренды нежилой недвижимости Воронежа в период апрель 2023 - май 2023 года. В дополнение к крайним и средним значениям приведены также значения 1 и 3 квартилей для более наглядного представления структуры предложений аренды.

Торговые помещения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 3 400 до 27 600 руб. за 1 кв. м/год без учета НДС, при этом медианное значение составило 10 000 руб., а среднее 11 100 руб. за 1 кв. м/год без НДС.

Ставки аренды для офисных объектов находились в диапазоне от 2 500 руб. до 16 200 руб. за 1 кв. м/год без НДС, медиана составила 7 600 руб., среднее значение предложений 7 700 руб. за 1 кв. м в год без НДС.

Диапазон ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 2 000 руб. до 24 400 руб. за 1 кв. м в год без учета НДС, медиана зафиксирована на уровне 7 400 руб., а среднее значение на уровне 8 200 руб. за 1 кв. м/год без НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 2 000 руб., максимальной 8 700 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медианное значение составило 3 200 руб., средняя ставка аренды 3 300 руб. за 1 кв. м в год без учета НДС.

Таблица 6.25 Распределение ставок аренды по типам объектов, руб./кв. м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	3 400	7 200	10 000	11 100	13 600	27 600
Офисные	2 500	5 500	7 600	7 700	9 500	16 200
ПСН	2 000	5 100	7 400	8 200	10 700	24 400
Пром/склад	2 000	2 500	3 200	3 300	3 600	8 700

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Наиболее высокие ставки аренды для торговой недвижимости зафиксированы в Ленинском районе, медианное значение ставок составило 13 172 руб./кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Левобережном районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 7 506 руб./кв. м/год без учета НДС.

По уровню ставок аренды офисных помещений города лидирует Центральный район, медианный уровень ставки в период апрель 2023 - май 2023 составил 8 400 руб./кв. м/год без НДС.

Наиболее доступные офисы расположены в Железнодорожном районе города, медиана ставок там составляет 5 000 руб./кв. м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинском районе с медианной ставкой аренды 9 909 руб./кв. м/год без НДС, самые доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Советском районе, медиана составила 5 018 руб./кв. м/год без НДС.

Объекты промышленного и складского назначения дороже всего предлагались в аренду в Советском районе, медианное значение ставки на уровне 3 312 руб./кв. м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 2 750 руб./кв. м/год без НДС расположены в Железнодорожном районе города.

Таблица 6.26 Медианы ставок аренды в разрезе территориального деления города, руб./кв. м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Железнодорожный	10 606	5 000	6 000	2 750
Коминтерновский	8 543	6 667	7 121	3 000
Левобережный	7 506	5 472	5 412	3 200
Ленинский	13 172	7 800	9 909	3 200
Советский	10 000	5 400	5 018	3 312
Центральный	12 000	8 400	9 444	-

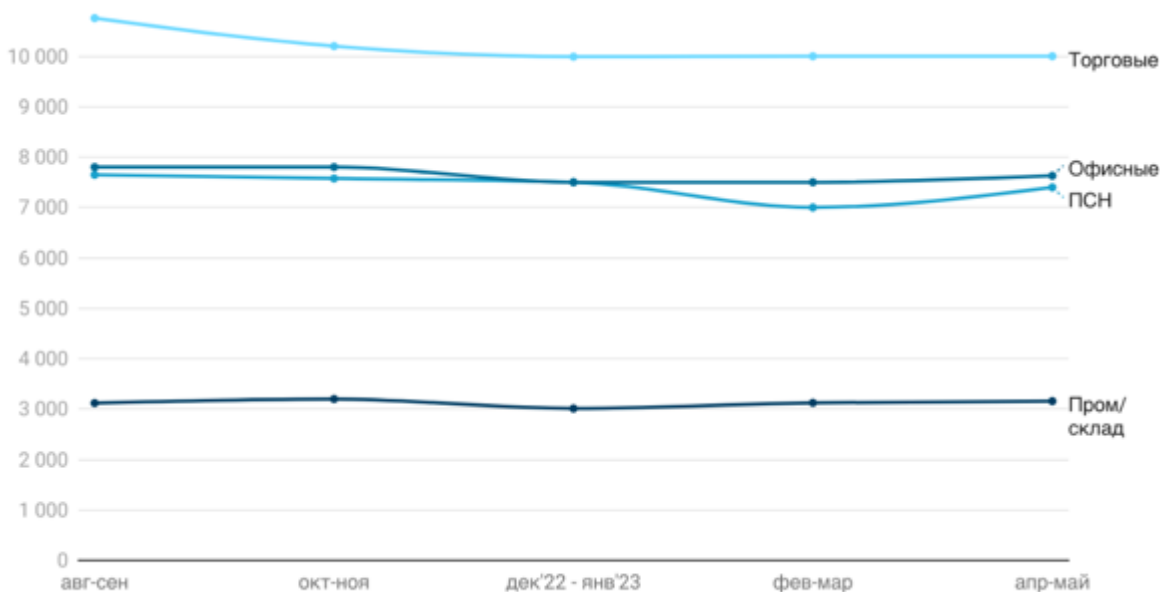
Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рынок аренды в сегменте торговых площадей Воронежа за последние 2 месяца показывает отсутствие динамики по медианным значениям запрашиваемых ставок аренды, одновременно с этим за 10 месяцев отмечается снижение на 7,02% по этому показателю.

Динамика медианных ставок для офисных помещений по сравнению с 2 предыдущими месяцами характеризуется ростом на 1,72%, на дистанции 10 месяцев ставки аренды на офисы демонстрируют уменьшение на 2,19%.

В сегменте помещений свободного назначения за прошедшие 2 месяца отмечается рост ставок на 5,69%, динамика за 10 месяцев демонстрирует уменьшение на 3,26%.

Ставки аренды для помещений производственно-складского назначения за последние 2 месяца выросли на 1,04%, за прошедшие 10 месяцев медиана ставок аренды выросла на 1,2%.

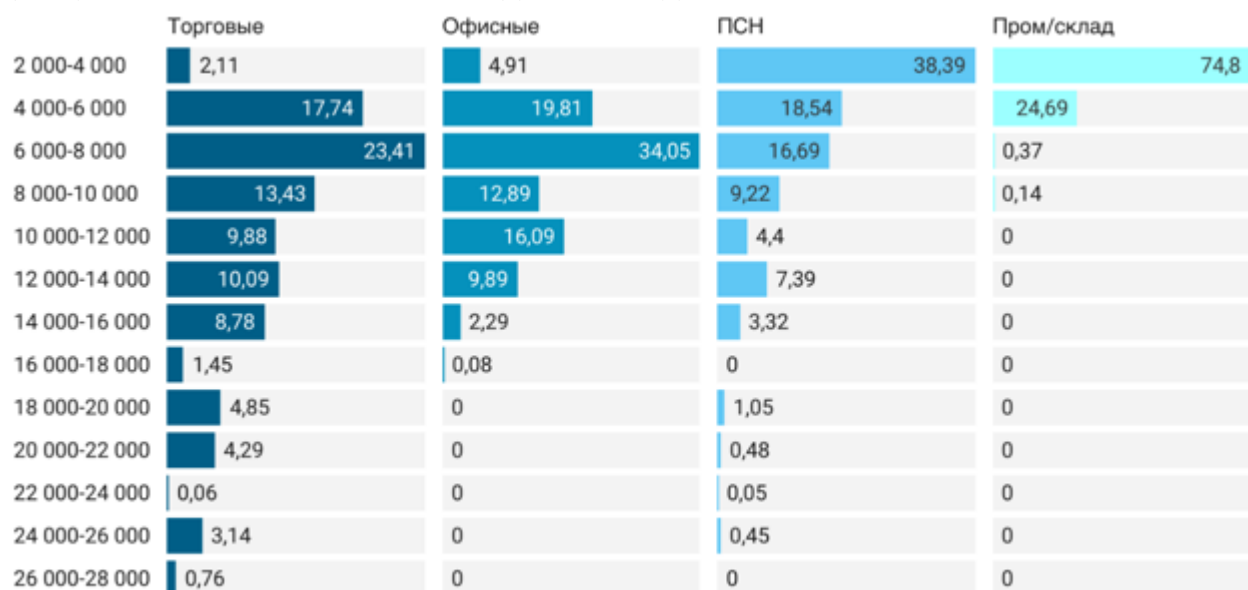


Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рисунок 6.27 Динамика изменения медианы ставок аренды по типам объектов, руб./кв. м/год без НДС

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

аренду в диапазоне ставок 2 000 - 4 000 рублей без НДС за 1 кв. м в год.



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рисунок 6.28 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 3 кв. 2022 по август 2023 г. на основании портала «Restate.ru».

Средние цены продажи коммерческой недвижимости по Воронежской области по состоянию на август 2023 г. представлены на графике ниже (руб./кв. м).

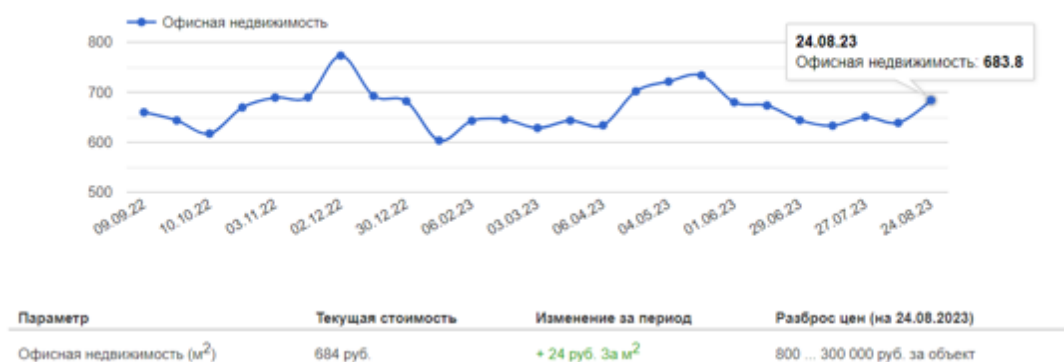


Источник: <https://voronezhskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>

Рисунок 6.29 Средние цены продажи офисной недвижимости по Воронежской области

Средние ставки по аренде коммерческой недвижимости по Воронежской области по состоянию на август 2023 г. представлены на графике ниже (руб./кв. м).

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



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

Рисунок 6.30 Средние ставки по аренде офисной недвижимости по Воронежской области

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

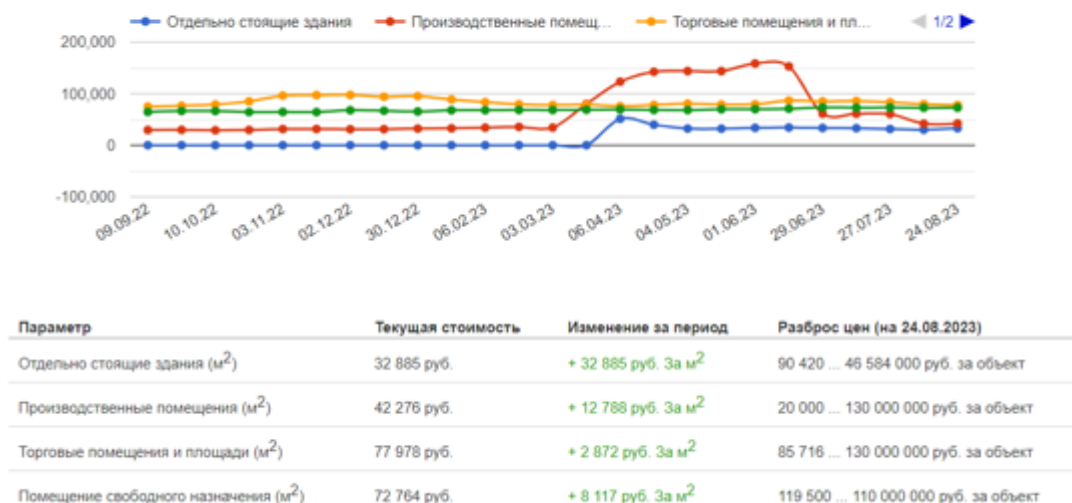
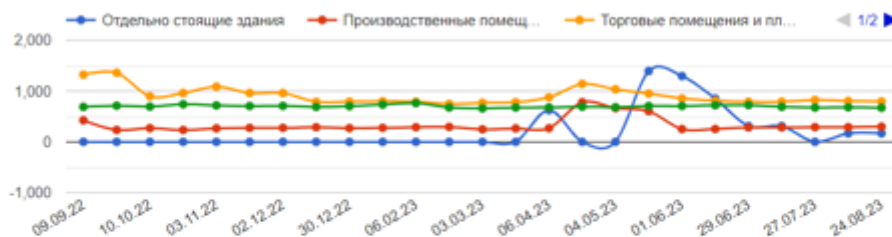


Рисунок 6.31 Средние цены продажи коммерческой недвижимости по Воронежской области

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 24.08.2023)
Отдельно стоящие здания (м ²)	169 руб.	+ 169 руб. За м ²	2 000 ... 66 512 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	300 руб.	- 126 руб. За м ²	350 ... 720 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	797 руб.	- 528 руб. За м ²	5 000 ... 400 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	672 руб.	- 17 руб. За м ²	350 ... 1 300 000 руб. за объект

Рисунок 6.32 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 Оценщики основывались 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 6.33 Предложения по продаже объектов офисного (свободного) назначения в г. Лиски

Предложение	1	2	3	4
Тип объекта	помещение	здание	помещение	помещение
Назначение объекта	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
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	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
Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, Лиски, ул. Титова, 28	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 23	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, Коммунистическая ул., 7	Воронежская область, Лиски, ул. 40 лет Октября, 25
Численность населения, тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.
Месторасположение (район)	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	без отделки	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние
Этажность/этаж	2	5/подвал	2	1
Площадь помещения, кв. м	355,2	1441	228	533,80
Площадь первого этажа, кв. м	0	288,2		533,80
Площадь второго этажа и выше, кв. м	355,2	864,6		
Площадь цокольных помещений, кв. м	0			0
Площадь подвальных помещений, кв. м	0	288,2	0	0
Валюта предложения	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	9 000 000	26 900 000	7 980 000	14 000 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	УСН	с НДС	УСН	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	25 338	18 668	35 000	26 227
Ссылка на предложение	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/282230199/	https://voronezh.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploshchadyu_1441_kv_m_liski_prospekt_lenina_23_6870392894/	https://www.avito.ru/liski/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_228_m_1676943103	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/290509094/
Диапазон цен предложения, с НДС, руб./кв. м	18 668- 35 000			
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	26 308			

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: Цены предложения по продаже объектов офисного и свободного назначения в центре г. Лиски варьируются от 18 668 до 35 000 руб./кв. м

с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, расположения на этаже и состояния отделки. Средняя цена предложения составляет 26 308 руб./кв. м с НДС. Следует отметить, что рынок продажи аналогичных объектов в г. Лиски 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 6.34 Предложения по аренде объектов офисного (свободного) назначения в г. Лиски

Предложение	1	2	3
Тип объекта	Помещение	Здание	Помещение
Назначение объекта	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
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 62	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 44	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 21
Численность населения, тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	вторая линия	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	нет	нет
Наличие витринных окон	нет	нет	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Тип отделки	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее
Этажность/Этаж	1/цоколь	2 этажа	2 и 3
Площадь помещения, кв. м	250	1200	256
Площадь первого этажа, кв. м	130	600	-
Площадь второго этажа и выше, кв. м	-	600	256-692
Площадь цокольных помещений, кв. м	120	-	-
Площадь подвальных помещений, кв. м	-	-	-
Валюта предложения	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	4 200	3 240	4 800
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	УСН	УСН	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	4 200	3 240	4 800
Ссылка на предложение	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/268537315/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/262716369/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/260751570/
Диапазон арендных ставок, с НДС, руб./кв. м/год	3 240- 4 800		
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м/год	4 080		

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: Цены предложения по аренде объектов офисного и свободного назначения в центре г. Лиски варьируются от 3 240 до 4 800 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 4 080 руб./кв. м/год с НДС. Следует отметить, что приведенные значения не учитывают скидку на торг, а также отличия по ценообразующим факторам. были использованы все объекты из выборки с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.

Таблица 6.35 Предложения по продаже гаражей в г. Лиски

Предложение	1	2	3	4	5	6
Тип объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Предложение / совершенная сделка	Предложение	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	актуально на дату оценки	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
Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, Лиски, ул. Чайковского	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. 40 лет Октября, 39	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски	Воронежская область, Лиски, ул. Чехова, 15	Воронежская область, Лиски, ул. Титова, 30
Численность населения, тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Площадь помещения, кв. м	25,00	25,00	24	24	24	24
Валюта предложения	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	490 000	400 000	370 000	470 000	300 000	540 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	УСН	УСН	УСН	УСН	УСН	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	19 600	16 000	15 417	19 583	12 500	22 500
Ссылка на предложение	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_2317005094	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25m_3167707827	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24m_3118529815	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24m_3682278646	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1902614625	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24m_2793962236
Диапазон цен предложения, с НДС, руб./кв. м	12 500- 22 500					
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	17 600					

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: Цены предложения по продаже гаражей в центре г. Лиски варьируются от 12 500 до 22 500 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, и состояния. Средняя цена предложения составляет 17 600 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, кроме 5 и 6 (имеют пограничные минимальное и максимальное значения) с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.

Таблица 6.36 Предложения по продаже объектов офисного (свободного) назначения в г. Нововоронеж

Предложение	1	2	3	4
Тип объекта	помещение	здание	помещение	помещение
Назначение объекта	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
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	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
Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Победы, 7А	Воронежская область, Нововоронеж, Парковый пр., 2	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 24	Воронежская область, Нововоронеж, Первомайская ул., 7б
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	да	нет	да	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее (новое)
Тип отделки	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	без отделки	без отделки
Этажность/этаж	1	1	цоколь	1
Площадь помещения, кв. м	400	60	208	450,5
Площадь первого этажа, кв. м	400	60		450,5
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0	0		0
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	208	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	0	0	0	0
Валюта предложения	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	12 000 000	2 200 000	7 000 000	18 020 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	УСН	НДС включен	УСН	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	30 000	36 667	33 654	40 000
Ссылка на предложение	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/263112440/	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_60_m_2999708215	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/260414695/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/260522390/
Диапазон цен предложения, с НДС, руб./кв. м	30 000- 40 000			
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	35 080			

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: Цены предложения по продаже объектов офисного и свободного назначения в центре г. Нововоронеж варьируются от 30 000 до 40 000 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, расположения на этаже и состояния отделки. Средняя цена предложения составляет 35 080 руб./кв. м с НДС. Следует отметить, что рынок продажи аналогичных объектов в г. Лиски на дату оценки крайне ограничен, рынок не развит. Также приведенные значения не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим факторам. Оцениваемое здание не эксплуатируется и требует проведения косметического ремонта. В качестве аналогов были использованы наиболее

сопоставимые с объектом оценки объекты недвижимости (1,2,3) по основным ценообразующим факторам (местоположению, площади, состоянию).

Таблица 6.37 Предложения по аренде объектов офисного (свободного) назначения в г. Нововоронеж

Предложение	1	2	3	4
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	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
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	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
Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, Нововоронеж, Вокзальная ул., 8А	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.
Месторасположение (центр / окраина)	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	да	да	да	нет
Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние
Этажность/Этаж	2+подвал	1	1	1
Площадь помещения, кв. м	665	271	150	370
Площадь первого этажа, кв. м	150	271	150	370
Площадь второго этажа и выше, кв. м	395	-	-	-
Площадь подвальных помещений, кв. м	120	-	-	-
Валюта предложения	руб.	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	5 414	9 742	9 600	7 800
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	НДС не включен	НДС включен	НДС включен	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	включены	отдельно	включены	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	включены	отдельно	включены
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	6 497	9 742	9 600	7 800
Ссылка на предложение	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/291900696/	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovoe_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	6 497- 9 742			

Предложение	1	2	3	4
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м/год	8 410			

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: Цены предложения по аренде объектов офисного и свободного назначения в г. Нововоронеж в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 6 497 до 9 742 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 8 410 руб./кв. м/год с НДС. Следует отметить, что рынок аренды аналогичных объектов в г. Лиски 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 6.38 Предложения по продаже гаражей в г. Нововоронеж

Предложение	1	2	3	4	5	6
Тип объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Предложение / совершенная сделка	Предложение	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	актуально на дату оценки	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
Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, Нововоронеж, Сосновая ул., 2А	Воронежская область, Нововоронеж, промышленная зона Восточная	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Гаражная	Воронежская область, Нововоронеж, промышленная зона Восточная	Воронежская область, Нововоронеж, Восточная промышленная зона	Воронежская область, Нововоронеж, промышленная зона Восточная
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.
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Площадь помещения, кв.м	30	28,00	30	30,00	42	30
Валюта предложения	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	250 000	200 000	250 000	190 000	420 000	150 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	УСН	УСН	УСН	УСН	УСН	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	8 333	7 143	8 333	6 333	10 000	5 000
Ссылка на предложение	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_3009472779	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_2682076002	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/263119811/	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_3079620202	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/282376404/	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_3389461091

Предложение	1	2	3	4	5	6
Диапазон цен предложения, с НДС, руб./кв. м	5 000- 10 000					
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	7 524					

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: Цены предложения по продаже гаражей в центре г. Нововоронеж варьируются от 5 000 до 10 000 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, и состояния. Средняя цена предложения составляет 7 524 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, кроме 5 и 6 (имеют пограничные минимальное и максимальное значения) с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.

Таблица 6.39 Предложения по продаже объектов свободного назначения в г. Черняховск

Предложение	1	2	3	4
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Назначение объекта	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	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
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	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
Город (населенный пункт)	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск
Месторасположение (адрес)	Калининградская область, Черняховск, ул. Ленина, 19А	Калининградская область, Черняховск, ул. Калинина, 6	Калининградская область, Черняховский муниципальный округ, Черняховск, Театральная ул., 13	Калининградская область, Черняховский муниципальный округ, Черняховск, Калининградская ул., 13
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 (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
Наличие отдельного входа	да	да	да	да
Наличие витринных окон	нет	да	нет	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	без отделки	стандартная
Этаж	1	1, 2, цоколь	2	1
Площадь помещения, кв.м	74,5	1 160,00	450,00	55,50
Площадь первого этажа, кв. м	74,5	386,7	225	55,50
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0	386,7	225,00	
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	386,7	0,00	
Валюта предложения	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	4 200 000	40 000 000	13 500 000	3 200 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	УСН	УСН	НДС включен	НДС включен
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	56 376	34 483	30 000	57 658

Предложение	1	2	3	4
Ссылка на предложение	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/281921241/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/270834186/	https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_450_m_3008995914	https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_55.5_m_2758758297
Диапазон цен предложения, с НДС, руб./кв. м	30 000- 57 658			
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	44 629			

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: Цены предложения по продаже объектов свободного назначения в центре г. Черняховск варьируются от 30 000 до 57 658 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, расположения на этаже и состояния отделки. Средняя цена предложения составляет 44 629 руб./кв. м с НДС. Следует отметить, что рынок продажи аналогичных объектов в г. Черняховск 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 отобраны все объекты из выборки с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.

Таблица 6.40 Предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Черняховск

Предложение	1	2	3
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Свободное назначение	Свободное назначение	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
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск
Месторасположение (адрес)	Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., Ленина, 2	Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., ул. Ленина, 36	Калининградская область, Черняховск, Парковая ул., 2
Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да
Наличие витринных окон	да	да	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположения	1	1	2
Площадь помещения, кв.м	50,9	70	220
Площадь первого этажа, кв. м	50,9	70	
Площадь второго этажа, кв. м	0	0	220
Валюта предложения	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	8 251	10 286	8 400
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	УСН	УСН	УСН

Предложение	1	2	3
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	включены	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	8 251	10 286	8 400
Ссылка на предложение	https://kvartelia.ru/chernyahovsk/sdam/torgovaya-ploschad-50-m-chernyahovskiy-g-o-3799198	https://100realty.ru/chernyahovsk/arenda-ofisa-chernyahovskiy-g-o-ul-lenina-36-9520071	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/291683633/
Диапазон арендных ставок, с НДС, руб./кв. м/год	8 251- 10 286		
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м/год	8 962		

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: Цены предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Черняховск в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 8 251 до 10 286 руб./кв. м/год с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии и состояния отделки. Средняя цена аренды составляет 8 962 руб./кв. м/год с НДС. Следует отметить, что рынок аренды аналогичных объектов в г. Черняховск 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 отобраны все объекты из выборки с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.

Таблица 6.41 Предложения по продаже объектов свободного назначения в г. Советск

Предложение	1	2	3
Тип объекта	помещение	помещение	помещение
Назначение объекта	свободное назначение	свободное назначение	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
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	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
Город (населенный пункт)	г. Советск	г. Советск	г. Советск
Месторасположение (адрес)	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 35	г Советск , ул. Победы, 46	Калининградская область, Советск, ул. Победы, 35
Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	31 - 40 тыс. чел.
Месторасположение (район)	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да
Наличие витринных окон	да	да	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее
Этажность	1	1	подвал, 1 этаж
Площадь помещения, кв.м	81	1395	136,2
Площадь первого этажа, кв. м	81	1395	136,2
Площадь подвальных помещений, кв. м	0	0	есть подвал
Валюта предложения	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	4 999 000	55 816 000	6 000 000

Предложение	1	2	3
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	61 716	40 011	44 053
Ссылка на предложение	https://100realt.ru/sovetsk/prodam-torgovuyu-ploschad-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-35-10293519	https://kvartelia.ru/sovetsk/prodam/torgovaya-ploschad-2060-m2-ulitsa-pobedy-46-331565	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/275593808/
Диапазон цен предложения, с НДС, руб./кв. м	40 011- 61 716		
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	48 593		

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: Цены предложения по продаже объектов свободного назначения в центре г. Советск варьируются от 40 011 до 61 716 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, расположения на этаже и состояния отделки. Средняя цена предложения составляет 48 593 руб./кв. м с НДС. Следует отметить, что рынок продажи аналогичных объектов в г. Советск 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 отобраны все объекты из выборки с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.

Таблица 6.42 Предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Советск

Предложение	1	2	3	4	5	6
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	Предложение	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	Актуально на дату оценки	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. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск
Месторасположение (адрес)	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 42	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 16	Калининградская область, Советск, ул. Победы, 6	Калининградская область, Советск, ул. Гончарова, 12	Калининградская область, Советский г.о., Советск, ул. Талаха, 16	Калининградская область, Советск, ул. Карла Либкнехта, 5
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 (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	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	нет	да	да	да
Наличие витринных окон	да	да	да	да	нет	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Предложение	1	2	3	4	5	6
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположения	1	1	2	1	цоколь	1
Площадь помещения, кв.м	69,5	130	306,6	480	262	38
Площадь первого этажа, кв. м	69,5	130		480	0	38
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	306,6	0	0	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	0	0	0	0	262	0
Валюта предложения	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	8 633	7 846	4 892	5 400	4 122	9 474
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	НДС включен	НДС включен	УСН	НДС включен	УСН	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	включены	отдельно	отдельно	включены	отдельно	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	8 633	7 846	4 892	5 400	4 122	9 474
Ссылка на предложение	https://100real.ru/sovetsk/arenda-ofisa-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-42-8097912	https://100real.ru/sovetsk/arenda-torgovoy-ploschadi-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-16-8097828	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/291441176/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/284158047/	https://100real.ru/sovetsk/arenda-torgovoy-ploschadi-sovetskiy-g-o-ul-konstantina-talaha-16-8593390	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/288368641/
Диапазон арендных ставок, с НДС, руб./кв. м/год	4 122- 9 474					
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м/год	6 728					

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: Цены предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Советск в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 4 122 -9 474 руб./кв. м/год с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии и состояния отделки. Средняя цена аренды составляет 6 728 руб./кв. м/год с НДС.

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 6.43 Предложения по продаже объектов офисного назначения в г. Балтийск

Предложение	1	2	3	4
Тип объекта	помещение	здание	здание	помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение (свободное назначение)	административное / 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
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	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
Город (населенный пункт)	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск

Предложение	1	2	3	4
Месторасположение (адрес)	Калининградская область, Балтийск, Балтийский г.о., Садовая ул., 12	Калининградская область, Балтийск, просп. Ленина, 28	Балтийск, Дачная улица, 12	Калининградская область, Балтийский г.о., Балтийск, ул. Гоголя, 2А
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 (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	нет	нет	да
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	без отделки
Этажность	2	1 / подвал	3/подвал	1
Площадь помещения, кв.м	403	460	700	430
Площадь первого этажа, кв. м	201,5	306,7	308,5	430
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0	0	308,5	
Площадь цокольных помещений, кв. м	201,5	0	0	0
Площадь подвальных помещений, кв. м		153,3	82,99	0
Валюта предложения	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	28 210 000	25 750 000	55 000 000	30 000 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	НДС включен	УСН	НДС включен	НДС включен
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	70 000	55 978	78 571	69 767
Ссылка на предложение	https://100realт.ru/baltiysk/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-baltiyskiy-g-o-sadovaya-ul-12-8096474	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/216803381/	https://realty.ya.ru/offer/429824339537365410/#location	https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_430_m_2319058695
Диапазон цен предложения, с НДС, руб./кв. м	55 978- 70 000			
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	68 579			

Источник: составлено Оценщиками

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 68 579 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 отобраны объекты наиболее сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим факторам объекты недвижимости (местоположению, площади, состоянию, расположению на этаже) – все объекты, кроме 4.

Таблица 6.44 Предложения по аренде объектов офисного назначения в г. Балтийск

Предложение	1	2	3
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	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
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Предложение	1	2	3
Дата предложения / сделки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск
Месторасположение (адрес)	Калининградская область, Балтийск, ул. Чехова, 40	Калининградская область, Балтийск, Садовая ул., 14	Калининградская область, Балтийский г.о., Балтийск, Садовая ул., 2
Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	нет	да
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее
Тип отделки	без отделки	стандартная	стандартная
Этаж расположения	1	2	1
Площадь помещения, кв.м	60,0	68,7	61,5
Площадь первого этажа, кв. м	60,0	0	61,5
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0	68,7	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	0	0	0
Валюта предложения	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	6 000	8 400	7 415
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	без НДС	без НДС	НДС включен
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	включены	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	7 200	10 080	7 415
Ссылка на предложение	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/278057092/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/282302859/	https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_61.5_m_3078127281
Диапазон арендных ставок, с НДС, руб./кв. м/год	7 200- 10 080		
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м/год	8 232		

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: Цены предложения по аренде объектов офисного назначения в г. Балтийск в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 7 200 до 10 080 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 8 232 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 6.45 Предложения по продаже объектов офисного назначения в г. Калининград (Ленинградский район, Ленинский проспект, 28)

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Тип объекта	здание	здание	здание	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	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	актуально на дату оценки	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)	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Эпроновская ул., 6	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 92	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Шиллера, 7	Калининградская область, Калининград, ул. 9 Апреля, 100 р-н Ленинградский	Калининградская область, Калининград, ул. Куйбышева, 40 р-н Ленинградский	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	да	нет
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип отделки	стандартная	стандартная	отделка "премиум"	отделка "премиум"	стандартная	стандартная
Этажность	3	5/подвал	5/подвал	1	1 и 2	2
Площадь помещения, кв. м	553,00	1178,5	1230	512	679	453
Площадь первого этажа, кв. м	184,3	235,7	246	512	339,5	453,0
Площадь второго этажа и выше, кв. м	368,70	707,1	738	0	339,5	0,0
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	0	0	0	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	235,7	246	0	0	0	0
Валюта предложения	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	90 000 000	75 000 000	120 000 001	62 000 000	80 000 000	44 900 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	162 749	63 640	97 561	121 094	117 820	99 117
Ссылка на предложение	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/267210806/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/290284899/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/291567463/	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_512_m_329_1911891	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_679_m_292_8912455	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_453_m_2929580_048
Диапазон цен предложения, с НДС, руб./кв. м	63 640- 162 749					
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	68 579					

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: Цены предложения по продаже объектов офисного назначения г. Калининград в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 63 640 до 162 749 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, и состояния отделки. Средняя цена предложения составляет 110 313 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 6.46 Предложения по аренде объектов офисного назначения в г. Калининград (Ленинградский район, Ленинский проспект, 28)

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	здание	Помещение	здание	здание
Назначение объекта	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
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	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
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Горького, 114	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Театральная ул., 35	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Карла Маркса, 14	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Красная ул., 63А
Численность населения, тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.	до 500 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	Ленинградский	Ленинградский	Центральный	Центральный
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия второстепенной улицы
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип отделки	стандартная	отделка "премиум"	под чистовую отделку	стандартная
Этаж расположения	4/подвал	8	1,2,3	4/подвал

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь помещения, кв.м	252	223	270	471,5
Площадь первого этажа, кв. м	63		90	117,875
Площадь второго этажа и выше, кв. м	126	223	180	235,75
Площадь цокольных помещений, кв. м				
Площадь подвальных помещений, кв. м	63			117,875
Валюта предложения	руб.	руб.	руб.	
Ставка аренды с НДС, руб.	8 760	11 400	12 000	10 188
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	без НДС	УСН	УСН	без НДС
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	включены
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	включены
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	10 512	11 400	12 000	12 226
Ссылка на предложение	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/259609206/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/279960199/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/280408415/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/277027970/
Диапазон арендных ставок, с НДС, руб./кв. м/год	10 512- 12 226			
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м/год	12 056			

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: Цены предложения по аренде объектов офисного назначения в г. Калининград в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 10 512 до 12 226 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 12 056 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 6.47 Предложения по продаже объектов свободного назначения в г. Калининград (Центральный район, Проспект Мира, 72-72а)

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
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	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	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
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Калининградская область, Калининград, р-н	Калининградская область, Калининград, р-н	Калининградская область, Калининград, р-н	Калининградская область, Калининград, р-н	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Космонавта Леонова, 27А

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Центральный, Комсомольская ул., 49А	Центральный, ул. Сержанта Колосова, 2А	Ленинградский, Геологическая ул., 1	Центральный, Коммунальная ул., 27	
Численность населения, тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	
Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
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	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположение	1	1+цоколь	1	4	цоколь
Площадь помещения, кв.м	300	160,4	240	135,1	50
Площадь первого этажа, кв. м	300	85	240	0	
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0	0	0	135,1	0
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	75,4	0	0	50
Валюта предложения	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	21 000 000	11 900 000	17 500 000	9 500 000	5 100 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	УСН	без НДС	УСН	УСН	с НДС
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	70 000	74 190	72 917	70 318	102 000
Ссылка на предложение	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/288095408/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/291644174/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/289068600/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269345909/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/288399051/
Диапазон цен предложения, с НДС, руб./кв. м	70 000- 102 000				
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	77 885				

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: Цены предложения по продаже объектов свободного назначения г. Калининград в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 70 000 до 102 000 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, и состояния отделки. Средняя цена предложения составляет 77 885 руб./кв. м с НДС. Приведенные значения не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим факторам. В качестве аналогов были отобраны все объекты, кроме 5 (имеет небольшую площадь и расположен в цоколе) с последующей корректировкой по ценообразующим факторам.

Таблица 6.48 Предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Калининград (Центральный район, Проспект Мира, 72-72а)

Предложение	1	2	3	4	5
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	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	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Предложение	1	2	3	4	5
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)	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Сержанта Колоскова, 4А	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, ул. Сержанта Колоскова, 8	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 84
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)	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	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
Наличие отдельного входа	да	да	нет	да	нет
Наличие витринных окон	нет	да	нет	да	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	премиум	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположения	1	цоколь+1+2	2	1	2
Площадь помещения, кв.м	270	747,64	100	325	41,4
Площадь первого этажа, кв. м	270	83		325	
Площадь второго этажа и выше, кв. м		220	100		41,4
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	444,64			0
Валюта предложения	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	10 667	8 400	9 600	12 000	11 594
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	УСН	УСН	УСН	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	10 667	8 400	9 600	12 000	13 913
Ссылка на предложение	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/291865662/	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/286803416/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/290882543/
Диапазон арендных ставок, с НДС, руб./кв. м/год	8 400- 13 913				
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м/год	10 916				

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: Цены предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Калининград в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 8 400 до 13 913 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 10 916 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 6.49 Предложения по продаже объектов свободного назначения в г. Калининград (Московский район, ул. Ульяны Громовой, 40-50)

Предложение	1	2	3	4
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	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
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	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
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Автомобильная ул., 24	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Интернациональная ул., 30	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Зои Космодемьянской, 6	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.
Месторасположение (район)	Московский	Московский	Московский	Московский
Линия домов	внутри квартала	1-ая линия	внутри квартала	внутри квартала
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да	да
Наличие витринных окон	нет	да	нет	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположение	цоколь	1	1	подвал
Площадь помещения, кв. м	41,5	51,7	31,6	100
Площадь первого этажа, кв. м		51,7	31,6	0
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0	0	0	0
Площадь цокольных помещений, кв. м	41,5	0	0	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	0	0	0	100
Валюта предложения	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	4 700 000	6 200 000	4 500 000	8 950 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	УСН	УСН	УСН	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	113 253	119 923	142 405	89 500
Ссылка на предложение	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/275218422/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/279364731/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/277128127/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/290531640/
Диапазон цен предложения, с НДС, руб./кв. м	89 500- 142 405			
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м	116 270			

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: Цены предложения по продаже объектов свободного назначения г. Калининград в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 89 500 до 142 405 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии, и состояния отделки. Средняя цена предложения составляет 116 270 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 6.50 Предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Калининград (Московский район, ул. Ульяны Громовой, 40-50)

Предложение	1	2	3	4	5
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	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	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
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 123	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 123	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Киевская ул., 72	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 103	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона, 108
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	да	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Площадь помещения, кв.м	117,4	258,7	23,5	76	55,2
Площадь первого этажа, кв. м	117,4	258,7	23,5	76	55,2
Валюта предложения	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	24 000	24 000	24 000	25 200	19 565
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	УСН	УСН	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	24 000	24 000	24 000	25 200	19 565
Ссылка на предложение	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/268912545/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/268912544/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/282916939/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/278861987/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/268477560/
Диапазон арендных ставок, с НДС, руб./кв. м/год	19 565- 25 200				
Среднее значение, с НДС, руб./кв. м/год	23 353				

Источник: составлено Оценщиками

Вывод: Цены предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Калининград в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 19 565 до 25 200 руб./кв. м/год с НДС в зависимости от местоположения, площади, расположения относительно красной линии и состояния отделки. Средняя цена аренды составляет 23 353 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, кроме 4 и 5, так как объекты имеют пограничные минимальное и максимальное значения.

6.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА

1. Аналитическая информация о рынке сегментов недвижимости аналогичных оцениваемым в районе расположения Объекта оценки (г. Лиски, г. Нововоронеж, г. Черняховск, г. Советск, г. Балтийск), по состоянию на дату оценки в открытых источниках крайне ограничена, рынки не активны и находятся в стадии становления. Оценщики опирались 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, сказываются последствия неопределенности, вызванные пандемией COVID-19 и СВО. Продавцы не спешат снижать цены предложения, даже, если объект недвижимости не относится в высоколиквидному. 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 расположения варьируются от 19 565 до 25 200 руб./кв. м/год с НДС. Средняя цена аренды составляет 23 353 руб./кв. м/год с НДС.
4. Цены предложения по продаже объектов свободного назначения г. Калининград в Московском районе варьируются от 89 500 до 142 405 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 116 270 руб./кв. м с НДС.
5. Цены предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Калининград в Центральном районе варьируются от 8 400 до 13 913 руб./кв. м/год с НДС. Средняя цена аренды составляет 10 916 руб./кв. м/год с НДС.
6. Цены предложения по продаже объектов свободного назначения г. Калининград в Центральном районе варьируются от 70 000 до 102 000 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 77 885 руб./кв. м с НДС.
7. Цены предложения по аренде объектов офисного назначения в г. Калининград в Ленинградском районе варьируются от 10 512 до 12 226 руб./кв. м/год с НДС. Средняя цена аренды составляет 12 056 руб./кв. м/год с НДС.
8. Цены предложения по продаже объектов офисного назначения г. Калининград в Ленинградском районе варьируются от 63 640 до 162 749 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 110 313 руб./кв. м с НДС.
9. Цены предложения по аренде объектов офисного назначения в г. Балтийск в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 7 200 до 10 080 руб./кв. м/год с НДС. Средняя цена аренды составляет 8 232 руб./кв. м/год с НДС.
10. 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.
11. Цены предложения по продаже объектов офисного и свободного назначения в центре г. Лиски варьируются от 18 668 до 35 000 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 26 308 руб./кв. м с НДС.
12. Цены предложения по аренде объектов офисного и свободного назначения в центре г. Лиски варьируются от 3 240 до 4 800 руб./кв. м/год с НДС. Средняя цена аренды составляет 4 080 руб./кв. м/год с НДС.
13. Цены предложения по продаже гаражей в центре г. Лиски варьируются от 12 500 до 22 500 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 17 600 руб./кв. м с НДС.

14. Цены предложения по продаже объектов офисного и свободного назначения в центре г. Нововоронеж варьируются от 30 000 до 40 000 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 35 080 руб./кв. м с НДС.
15. : Цены предложения по аренде объектов офисного и свободного назначения в г. Нововоронеж в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 6 497 до 9 742 руб./кв. м/год с НДС. Средняя цена аренды составляет 8 410 руб./кв. м/год с НДС.
16. Цены предложения по продаже гаражей в центре г. Нововоронеж варьируются от 5 000 до 10 000 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 7 524 руб./кв. м с НДС.
17. Цены предложения по продаже объектов свободного назначения в центре г. Черняховск варьируются от 30 000 до 57 658 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 44 629 руб./кв. м с НДС.
18. Цены предложения по аренде объектов свободного назначения в центре г. Черняховск варьируются от 8 251 до 10 286 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 8 962 руб./кв. м с НДС.
19. Цены предложения по продаже объектов свободного назначения в центре г. Советск варьируются от 40 011 до 61 716 руб./кв. м с НДС. Средняя цена предложения составляет 48 593 руб./кв. м с НДС.
20. Цены предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Советск в районе расположения рассматриваемого объекта варьируются от 4 122 до 9 474 руб./кв. м/год с НДС. Средняя цена аренды составляет 6 728 руб./кв. м/год с НДС.
21. Приведенные цены не учитывают скидку на торг, а также различия по ценообразующим факторам, которые будут проанализированы Оценщиками 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 6.51. 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 Оценщиками

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:

a) 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;

b) 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;

c) 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:

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

б) 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.

b) 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

Оценщики осуществили сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщики изучили 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. Оценщики делают 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.

Оценщики делают 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 ИСПОЛЪЗУЕМЫХ 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 рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных

данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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. Лиски и г. Нововоронеж сильно

ограничен. Оценщикам не удалось найти достаточное количество предложений по аренде аналогичных оцениваемому объектам. 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 с изменяющимися условиями аренды, Оценщики применили 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. Лиски, Проспект Ленина, 46, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	здание	помещение	здание	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	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лиски, ул. Титова, 28	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 23	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, Коммунистическая ул., 7	Воронежская область, Лиски, ул. 40 лет Октября, 25
Численность населения, тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.
Месторасположение (район)	центр	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная/среднее состояние	без отделки	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние
Этажность/этаж	2/подвал	2	5/подвал	2	1
Площадь помещения, кв. м	883,5	355,2	1441	228	533,80
Площадь первого этажа, кв. м	300,8	0	288,2		533,80
Площадь второго этажа и выше, кв. м	302,4	355,2	864,6		
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0			0
Площадь подвальных помещений, кв. м	280,3	0	288,2	0	0
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	9 000 000	26 900 000	7 980 000	14 000 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	с НДС	УСН	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	25 338	18 668	35 000	26 227
Ссылка на предложение	-	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/282230199/	https://voronezh.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_1441_kvmliski_prospekt_lenina_23_687039289_4/	https://www.avito.ru/liski/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_228_m_1676943103	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/290509094/

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, в рамках сравнительного подхода.

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	здание	помещение	здание	помещение	помещение
Назначение объекта	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м	-	25 338	18 668	35 000	26 227
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-12,78%	-12,78%	-12,78%	-12,78%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	22 100	16 282	30 527	22 875
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%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	22 100	16 282	30 527	22 875
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	22 100	16 282	30 527	22 875
Дата предложения	08.09.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	22 100	16 282	30 527	22 875
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%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	22 100	16 282	30 527	22 875
Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лиски, ул. Титова, 28	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 23	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, Коммунистическая ул., 7	Воронежская область, Лиски, ул. 40 лет Октября, 25
Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	22 100	16 282	30 527	22 875
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	3,76%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	22 100	16 282	30 527	23 735
Площадь, кв.м	883,50	355,20	1 441,00	228,00	533,80
Корректировка на общую площадь, %	-	-10,00%	0,00%	-20,00%	-10,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	19 890	16 282	24 422	21 362
Площадь первого этажа, кв. м	300,80	0,00	864,60	0,00	533,80
Площадь второго этажа и выше, кв. м	302,40	355,20	864,60	0,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	280,30	0,00	288,20	0,00	0,00
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	-3,22%	-1,11%	-9,02%	-9,02%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	19 250	16 101	22 219	19 435
Тип объекта	здание	помещение	здание	помещение	помещение
Корректировка на тип объекта, %	-	9,89%	0,00%	9,89%	9,89%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	21 154	16 101	24 416	21 357
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%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	21 154	16 101	24 416	21 357
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.	-	21 154	16 101	24 416	21 357
Тип отделки	стандартная/среднее состояние	без отделки	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние
Корректировка на тип отделки, %	-	19,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	25 173	16 101	24 416	21 357
Отдельный вход	нет	да	нет	да	да
Корректировка на отдельный вход, %	-	-13,00%	0,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	21 901	16 101	21 242	18 581
Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	21 901	16 101	21 242	18 581
Весовой коэффициент	-	21,65%	33,20%	22,10%	23,05%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 742	5 346	4 694	4 283

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м			19 065		
Общая площадь здания, кв. м			883,50		
Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.			16 843 928		
Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН			16,30%		
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.			14 098 368		
Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)			2 745 560		

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.3. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки (гараж), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, 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	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	общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лиски, ул. Чайковского	Воронежская область, Лискинский р-н, городское поселение Лиски, Лиски, ул. 40 лет Октября, 39	Воронежская область, Лискинский р-н, городское поселение Лиски, Лиски	Воронежская область, Лискинский р-н, городское поселение Лиски, Лиски
Численность населения, тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Площадь помещения, кв. м	33,2	25,00	25,00	24	24
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	490 000	400 000	370 000	470 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	19 600	16 000	15 417	19 583
Ссылка на предложение	-	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_2317005094	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25m_3167707827	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24m_3118529815	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24m_3682278646

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки (гараж), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, 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	-	19 600	16 000	15 417	19 583
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	17 836	14 560	14 029	17 821
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%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	17 836	14 560	14 029	17 821
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	17 836	14 560	14 029	17 821
Дата предложения	08.09.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	17 836	14 560	14 029	17 821
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	17 836	14 560	14 029	17 821
Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лиски, ул. Чайковского	Воронежская область, Лискинский р-н, городское поселение Лиски, Лиски, ул. 40 лет Октября, 39	Воронежская область, Лискинский р-н, городское поселение Лиски, Лиски	Воронежская область, Лискинский р-н, городское поселение Лиски, Лиски
Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	17 836	14 560	14 029	17 821
Площадь, кв.м	33,20	25,00	25,00	24,00	24,00
Корректировка на общую площадь, %	-	-7,37%	-7,37%	-8,39%	-8,39%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	16 521	13 487	12 852	16 326
Площадь первого этажа, кв. м	33,20	25,00	25,00	24,00	24,00
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	16 521	13 487	12 852	16 326

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Корректировка на тип объекта, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	16 521	13 487	12 852	16 326
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	16 521	13 487	12 852	16 326
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	16 521	13 487	12 852	16 326
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.	-	16 521	13 487	12 852	16 326
Весовой коэффициент	-	25,12%	25,12%	24,88%	24,88%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 150	3 388	3 198	4 062
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	14 798				
Общая площадь, кв. м	33,20				
Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	491 294				
Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16,30%				
Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	411 213				
Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	80 081				

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.5. 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	помещение	здание	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	08.09.2023	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, ул. Победы, 7А	Воронежская область, Нововоронеж, Парковый пр., 2	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 24
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	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	требует косметического ремонта	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	без отделки
Этажность/этаж	2 / подвал	1	1	цоколь
Площадь помещения, кв. м	1 442,80	400	60	208
Площадь первого этажа, кв. м	671,7	400	60	
Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,4	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.	-	12 000 000	2 200 000	7 000 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	НДС включен	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	30 000	36 667	33 654

Ссылка на предложение

- <https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/263112440/>

https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_60_m_2999708215

<https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/260414695/>

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.6. 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	помещение	здание	помещение
Назначение объекта	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение	Административное/ свободное назначение
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	30 000	36 667	33 654
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-12,78%	-12,78%	-12,78%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	26 166	31 981	29 353
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	-	26 166	31 981	29 353
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	-	26 166	31 981	29 353
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	-	26 166	31 981	29 353
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	-	26 166	31 981	29 353
Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Победы, 7А	Воронежская область, Нововоронеж, Парковый пр., 2	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 24
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	-	26 166	31 981	29 353
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	-	26 166	31 981	29 353
Площадь, кв.м	1 442,80	400,00	60,00	208,00
Корректировка на общую площадь, %	-	-7,00%	-21,00%	-14,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	24 334	25 265	25 244
Площадь первого этажа, кв. м	671,70	400,00	60,00	0,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,40	0,00	0,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	208,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	134,70	0,00	0,00	0,00
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	-0,67%	-0,67%	4,56%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	24 171	25 096	26 395
Тип объекта	здание	помещение	здание	помещение
Корректировка на тип объекта, %	-	9,89%	0,00%	9,89%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м	-	26 562	25 096	29 005
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.	-	26 562	25 096	29 005
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	-	26 562	25 096	29 005
Тип отделки	требует косметического ремонта	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	без отделки
Корректировка на тип отделки, %	-	-9,09%	-9,09%	8,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м	-	24 148	22 815	31 325
Наличие отдельного входа	нет	да	нет	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	-13,00%	0,00%	-13,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м	-	21 009	22 815	27 253
Весовой коэффициент	-	33,31%	35,57%	31,12%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м	-	6 998	8 115	8 481
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	23 594			
Общая площадь здания, кв. м	1 442,80			
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	34 041 423			
Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16,30%			
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	28 492 671			

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.7. 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	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	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, Сосновая ул., 2А	Воронежская область, Нововоронеж, промышленная зона Восточная	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Гаражная	Воронежская область, Нововоронеж, промышленная зона Восточная
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

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь помещения, кв.м	84,6	30	28,00	30	30,00
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	250 000	200 000	250 000	190 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	8 333	7 143	8 333	6 333

Ссылка на предложение

https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_3009472779

https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_2682076002

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

https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_3079620202

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.8. 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), %	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м	-	7 583	6 500	7 583	5 763
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	-	7 583	6 500	7 583	5 763
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	-	7 583	6 500	7 583	5 763
Дата предложения	08.09.2023	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	-	7 583	6 500	7 583	5 763
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	-	7 583	6 500	7 583	5 763
Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
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	-	7 583	6 500	7 583	5 763
Площадь, кв.м	84,60	30,00	28,00	30,00	30,00
Корректировка на общую площадь, %	-	-24,42%	-25,81%	-24,42%	-23,63%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	5 731	4 822	5 731	4 401
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	-	5 731	4 822	5 731	4 401
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	-	5 731	4 822	5 731	4 401
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	-	5 731	4 822	5 731	4 401
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	-	5 731	4 822	5 731	4 401
Весовой коэффициент	-	25,03%	24,75%	25,03%	25,19%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв .м	-	1 434	1 193	1 434	1 109
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	5 170				
Общая площадь здания, кв. м	84,60				
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	437 382				
Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16,30%				
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	366 089				
Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	71 293				

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.9. 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
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	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	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, р-н Центральный, проспект Мира, д. № 72-72а	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Комсомольская ул., 49А	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Сержанта Колоскова, 2А	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Геологическая ул., 1	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Коммунальная ул., 27
Численность населения, 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	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	да	да	да	да	да
Наличие витринных окон	да	да	да	да	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположение	1	1	1+цоколь	1	4
Площадь помещения, кв.м	206,5	300	160,4	240	135,1
Площадь первого этажа, кв. м	206,5	300	85	240	0
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0	0	0	0	135,1
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	75,4	0	0
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	21 000 000	11 900 000	17 500 000	9 500 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	без НДС	УСН	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	70 000	74 190	72 917	70 318
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/288095408/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/291644174/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/289068600/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269345909/

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.10. 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
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	-	70 000	89 028	87 500	70 318
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-9,13%	-9,13%	-9,13%	-9,13%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	63 609	80 900	79 511	63 898
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 цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	63 609	80 900	79 511	63 898
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	63 609	80 900	79 511	63 898
Дата предложения	08.09.2023	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 цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	63 609	80 900	79 511	63 898
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%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	63 609	80 900	79 511	63 898
Город (населенный пункт)	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, Комсомольская ул., 49А	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Сержанта Колоскова, 2А	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Геологическая ул., 1	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Коммунальная ул., 27
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	63 609	80 900	79 511	63 898
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
Корректировка на линию домов, %	-	3,76%	0,00%	3,76%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	66 001	80 900	82 501	63 898
Площадь помещения, кв.м	206,50	300,00	160,40	240,00	135,10
Корректировка на общую площадь, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	66 001	80 900	82 501	63 898

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 3	Аналог 4
Площадь первого этажа, кв. м	206,50	300,00	85,00	240,00	0,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0	0	0	0	135,10
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	75,4	0	0
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	0,00%	4,42%	0,00%	6,38%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	66 001	84 476	82 501	67 975
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	66 001	84 476	82 501	67 975
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	-	66 001	84 476	82 501	67 975
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.	-	66 001	84 476	82 501	67 975
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	-	66 001	84 476	82 501	67 975
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	-	66 001	84 476	82 501	67 975
Наличие витринных окон	да	да	да	да	нет
Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	9,89%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	66 001	84 476	82 501	74 698
Весовой коэффициент	-	25,73%	25,57%	25,73%	22,96%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	16 982	21 601	21 228	17 151
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	-	-	76 962	-	-
Общая площадь помещения, кв. м	-	-	206,50	-	-
Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	-	-	15 892 653	-	-

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.11. 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	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	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, Интернациональная ул., 30	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Зои Космодемьянской, 6	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	1-ая линия	внутри квартала	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	1	1	подвал
Площадь помещения, кв. м	39,6	41,5	51,7	31,6	100
Площадь первого этажа, кв. м	39,6		51,7	31,6	0
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0	0	0	0	0
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	41,5	0	0	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	6 200 000	4 500 000	8 950 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН	УСН
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	113 253	119 923	142 405	89 500
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/27521842/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/279364731/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/277128127/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/290531640/

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.12. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Уляны 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	119 923	142 405	89 500
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-9,13%	-9,13%	-9,13%	-9,13%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	102 913	108 974	129 403	81 329
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	-	102 913	108 974	129 403	81 329
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	-	102 913	108 974	129 403	81 329
Дата предложения	08.09.2023	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	-	102 913	108 974	129 403	81 329
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	-	102 913	108 974	129 403	81 329
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., . Калининград, ул. Уляны Громовой, дом № 40-50	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Автомобильная ул., 24	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Интернациональная ул., 30	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Зои Космодемьянской, 6	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	-	102 913	108 974	129 403	81 329
Линия домов	1-ая линия	внутри квартала	1-ая линия	внутри квартала	внутри квартала
Корректировка на линию домов, %	-	7,53%	0,00%	7,53%	7,53%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	110 662	108 974	139 147	87 453
Площадь помещения, кв.м	39,60	41,50	51,70	31,60	100,00
Корректировка на общую площадь, %	-	0%	12%	0%	12%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	110 662	122 051	139 147	97 947

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	0	0	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	0	0	0	0	100,00
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	9,89%	0,00%	0%	28,21%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м.	-	121 606	122 051	139 147	125 578
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	-	121 606	122 051	139 147	125 578
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	-	121 606	122 051	139 147	125 578
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	-	121 606	122 051	139 147	125 578
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	-	121 606	122 051	139 147	125 578
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	-	121 606	122 051	139 147	125 578
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	-	133 633	122 051	152 909	137 998
Весовой коэффициент	-	24,82%	28,22%	26,91%	20,05%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	33 168	34 443	41 148	27 669
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	-	-	136 428	-	-
Общая площадь, кв. м	-	-	39,60	-	-
Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	-	-	5 402 549	-	-

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.13. 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	08.09.2023	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	Балтийск, Дачная улица, 12
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 (второстепенная улица)
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	1 / подвал	3/подвал
Площадь помещения, кв.м	348,1	403	460	700
Площадь первого этажа, кв. м	87	201,5	306,7	308,5
Площадь второго этажа и выше, кв. м	174,1	0	0	308,5
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	201,5	0	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	87		153,3	82,99
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	28 210 000	25 750 000	55 000 000
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	78 571

Ссылка на предложение - <https://100real.ru/baltiysk/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-baltiyskiy-g-o-sadovaya-ul-12-8096474> <https://kaliningrad.cian.ru/sale/com-mercial/216803381/> <https://realty.ya.ru/offer/429824339537365410/#location>
 Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.14. 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 2	Аналог 3	Аналог 4
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	78 571
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-11,55%	-11,55%	-11,55%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	61 915	49 513	69 496
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	-	61 915	49 513	69 496
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	-	61 915	49 513	69 496
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	-	61 915	49 513	69 496
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	-	61 915	49 513	69 496
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	Балтийск, Дачная улица, 12
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	-	61 915	49 513	69 496
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	0,00%	4,95%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	61 915	49 513	72 936
Площадь здания, кв.м	348,10	403,00	460,00	700,00
Корректировка на общую площадь, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	61 915	49 513	72 936
Площадь первого этажа, кв. м	87,00	201,50	306,70	308,50
Площадь второго этажа и выше, кв. м	174,10	0,00	0,00	308,50

Характеристики	Объект оценки	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	201,50	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	87,00	0,00	153,30	82,99
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	-0,01%	1,55%	-1,54%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	61 909	50 280	71 813
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	-	68 787	50 280	71 813
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	-	68 787	50 280	71 813
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	-	68 787	50 280	71 813
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	-	68 787	50 280	71 813
Наличие отдельного входа	нет	да	нет	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	-13,00%	0,00%	-13,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	59 845	50 280	62 477
Весовой коэффициент	-	30,67%	37,48%	31,85%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	18 354	18 845	19 899
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	-	57 098	-	-
Общая площадь здания, кв. м	-	348,10	-	-
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	-	19 875 814	-	-
Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	-	16,30%	-	-
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	-	16 636 056	-	-
Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	-	3 239 758	-	-

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.15. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Назначение объекта	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	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	08.09.2023	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. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск
Месторасположение (адрес)	г. Советск, ул. Искры, дом № 1	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 35	г Советск, Советск, ул. Победы, 46	Калининградская область, Советск, ул. Победы, 35
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 (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да	да
Наличие витринных окон	да	да	да	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее
Этажность	подвал, 1 этаж	1	1	подвал, 1 этаж
Площадь помещения, кв.м	251,7	81	1395	136,2
Площадь первого этажа, кв. м	135,1	81	1395	136,2
Площадь подвальных помещений, кв. м	116,6	0	0	есть подвал
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	4 999 000	55 816 000	6 000 000
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	-	61 716	40 011	44 053

Ссылка на предложение - <https://100realty.ru/sovetsk/prodam-torgovuyu-ploschad-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-35-10293519> <https://kvartelia.ru/sovetsk/prodam/orgovaya-ploschad-2060-m2-ulitsa-pobedy-46-331565> <https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/275593808/>

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.16. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Назначение объекта	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	61 716	40 011	44 053
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-12,78%	-12,78%	-12,78%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	53 829	34 898	38 423
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	-	53 829	34 898	38 423
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	-	53 829	34 898	38 423
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	-	53 829	34 898	38 423
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	-	53 829	34 898	38 423
Город (населенный пункт)	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск
Месторасположение (адрес)	г. Советск, ул. Искры, дом № 1	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 35	Г. Советск, ул. Победы, 46	Калининградская область, Советск, ул. Победы, 35
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	-	53 829	34 898	38 423
Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)
Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	53 829	34 898	38 423
Площадь, кв.м	251,70	81,00	1 395,00	136,20
Корректировка на общую площадь, %	-	-8,00%	17,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	49 523	40 831	38 423
Площадь первого этажа, кв. м	135,10	81,00	1 395,00	136,20
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь подвальных помещений, кв. м	116,60	0,00	0,00	есть подвал
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	-10,19%	-10,19%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	44 477	36 670	38 423
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка на тип объекта, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	44 477	36 670	38 423
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	-	44 477	36 670	38 423
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	-	44 477	36 670	38 423
Тип отделки	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее
Корректировка на тип отделки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	44 477	36 670	38 423
Наличие отдельного входа	да	да	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	44 477	36 670	38 423
Наличие витринных окон	да	да	да	да
Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	44 477	36 670	38 423
Весовой коэффициент	-	32,14%	29,87%	37,99%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	14 295	10 953	14 597
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м			39 845	
Общая площадь здания, кв. м			251,70	
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.			10 028 987	
Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН			16,30%	
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.			8 394 262	
Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)			1 634 725	
Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м (НДС не облагается)			1 121	
Справедливая стоимость земельного участка с учетом доли владения (30 457/1 000 000) в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)			13 452	

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Справедливая стоимость земельного участка с учетом доли владения (197 368/1 000 000) в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)			235 409	

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.17. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Назначение объекта	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	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	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Город (населенный пункт)	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск
Месторасположение (адрес)	Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2	Калининградская область, Черняховск, ул. Ленина, 19А	Калининградская область, Черняховск, ул. Калинина, 6	Калининградская область, Черняховский муниципальный округ, Черняховск, Театральная ул., 13	Калининградская область, Черняховский муниципальный округ, Черняховск, Калининградская ул., 13
Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	31 - 40 тыс. чел.
Месторасположение (район)	центр	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	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	да	да	да	да	да
Наличие витринных окон	да	нет	да	нет	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	без отделки	стандартная
Этаж	1	1	1, 2, цоколь	2	1
Площадь помещения, кв.м	418,5	74,5	1 160,00	450,00	55,50
Площадь первого этажа, кв. м	418,5	74,5	386,7	225	55,50
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0	0	386,7	225,00	
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	386,7	0,00	
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	4 200 000	40 000 000	13 500 000	3 200 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	НДС включен	НДС включен
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	56 376	34 483	30 000	57 658
Ссылка на предложение	-	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/281921241/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/270834186/	https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimo	https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizh

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
				st/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_450_m_3008995914	imost/svobodnogo_naznacheniya_55.5_m_2758758297

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.18. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2, в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Назначение объекта	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	56 376	34 483	30 000	57 658
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-12,78%	-12,78%	-12,78%	-12,78%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	49 171	30 076	26 166	50 289
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 цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	49 171	30 076	26 166	50 289
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	49 171	30 076	26 166	50 289
Дата предложения	08.09.2023	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 цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	49 171	30 076	26 166	50 289
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	49 171	30 076	26 166	50 289
Город (населенный пункт)	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск
Месторасположение (адрес)	Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2	Калининградская область, Черняховск, ул. Ленина, 19А	Калининградская область, Черняховск, ул. Калинина, 6	Калининградская область, Черняховский муниципальный округ, Черняховск, Театральная ул., 13	Калининградская область, Черняховский муниципальный округ, Черняховск, Калининградская ул., 13
Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	49 171	30 076	26 166	50 289

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
Корректировка на линию домов, %	-	-3,50%	0,00%	0,00%	-3,50%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	47 450	30 076	26 166	48 529
Площадь, кв.м	418,50	74,50	1 160,00	450,00	55,50
Корректировка на общую площадь, %	-	-15,00%	7,00%	0,00%	-15,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	40 333	32 181	26 166	41 250
Площадь первого этажа, кв. м	418,50	74,50	386,70	225,00	55,50
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,00	0,00	386,70	225,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	386,70	0,00	0,00
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	0,00%	5,24%	3,09%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	40 333	33 867	26 975	41 250
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	здание	помещение
Корректировка на тип объекта, %	-	0,00%	0,00%	-9,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	40 333	33 867	24 547	41 250
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	-	40 333	33 867	24 547	41 250
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	-	40 333	33 867	24 547	41 250
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	без отделки	стандартная
Корректировка на тип отделки, %	-	0,00%	0,00%	19,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	40 333	33 867	29 211	41 250
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	-	40 333	33 867	29 211	41 250
Наличие витринных окон	да	нет	да	нет	да
Корректировка на наличие витринных окон, %	-	9,89%	0,00%	9,89%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	44 322	33 867	32 100	41 250
Весовой коэффициент	-	24,17%	27,64%	22,01%	26,18%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	10 713	9 361	7 065	10 799
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	37 938				

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь помещения, кв. м	418,50				
Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	15 877 053				

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.19. 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	Аналог 6
Тип объекта	здание	здание	здание	здание	помещение	помещение	помещение
Назначение объекта	Административное / свободное назначение	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	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	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	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	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	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	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, просп. Мира, 92	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Шиллера, 7	Калининградская область, Калининград, ул. Апреля, 100 р-н Ленинградский	Калининградская область, Калининград, ул. Куйбышева, 40 р-н Ленинградский	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.	до 500 тыс. чел.
Линия домов	1-ая линия	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	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет	да	нет
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип отделки	отделка "премиум"	стандартная	стандартная	отделка "премиум"	отделка "премиум"	стандартная	стандартная
Этажность	5 / цоколь	3	5/подвал	5/подвал	1	1 и 2	2
Площадь помещения, кв. м	2 299,40	553,00	1178,5	1230	512	679	453
Площадь первого этажа, кв. м	403,3	184,3	235,7	246	512	339,5	453,0
Площадь второго этажа и выше, кв. м	1 508,70	368,70	707,1	738	0	339,5	0,0
Площадь цокольных помещений, кв. м	387,4	0	0	0	0	0	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	0	235,7	246	0	0	0	0

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Валюта предложения		руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	90 000 000	75 000 000	120 000 001	62 000 000	80 000 000	44 900 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен
Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	162 749	63 640	97 561	121 094	117 820	99 117
Ссылка на предложение	-	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/267210806/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/290284899/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/291567463/	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_512_m_3291911891	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_679_m_2928912455	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_453_m_2929580048

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.20. 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	Аналог 6
Тип объекта	здание	здание	здание	здание	помещение	помещение	помещение
Назначение объекта	Административное / свободное назначение	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	63 640	97 561	121 094	117 820	99 117
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-8,95%	-8,95%	-8,95%	-8,95%	-8,95%	-8,95%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	148 183	57 944	88 829	110 256	107 275	90 246
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	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	148 183	57 944	88 829	110 256	107 275	90 246
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	148 183	57 944	88 829	110 256	107 275	90 246
Дата предложения	08.09.2023	актуально на дату оценки	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%	0%

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	148 183	57 944	88 829	110 256	107 275	90 246
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	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%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	148 183	57 944	88 829	110 256	107 275	90 246
Город (населенный пункт)	г. Калининград	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, просп. Мира, 92	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Шиллера, 7	Калининградская область, Калининград, ул. 9 Апреля, 100 р-н Ленинградский	Калининградская область, Калининград, ул. Куйбышева, 40 р-н Ленинградский	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	-	148 183	57 944	88 829	110 256	107 275	90 246
Линия домов	1-ая линия	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%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	148 183	57 944	88 829	110 256	107 275	90 246
Площадь здания, кв.м	2 299,40	553,00	1 178,50	1 230,00	512,00	679,00	453,00
Корректировка на общую площадь, %	-	-14,00%	-5,00%	-5,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	127 437	55 047	84 388	94 820	92 257	77 612
Площадь первого этажа, кв. м	403,30	184,30	235,70	246,00	512,00	339,50	453,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	1 508,70	368,70	707,10	738,00	0,00	339,50	453,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	387,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0
Площадь подвальных помещений, кв. м		0,00	235,70	246,00	0,00	0	0
Корректировка на соотношение площадей, %	-	-0,85%	1,64%	1,64%	-0,19%	-0,68%	-0,19%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	126 354	55 950	85 772	94 640	91 630	77 465
Тип объекта	здание	здание	здание	здание	помещение	помещение	помещение
Корректировка на тип объекта, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	9,89%	9,89%	9,89%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	126 354	55 950	85 772	104 000	100 692	85 126
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	126 354	55 950	85 772	104 000	100 692	85 126
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние здания, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	126 354	55 950	85 772	104 000	100 692	85 126
Тип отделки	отделка "премиум"	стандартная	стандартная	отделка "премиум"	отделка "премиум"	стандартная	стандартная
Корректировка на тип отделки, %		9,00%	9,00%	0,00%	0,00%	9,00%	9,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	137 726	60 986	85 772	104 000	109 754	92 787
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет	да	нет
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	-13,00%	-13,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	137 726	60 986	85 772	90 480	95 486	92 787
Весовой коэффициент	-	-	-	30,24%	23,53%	22,00%	24,23%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м		Не участвует в взвешивании	Не участвует в взвешивании	25 937	21 290	21 007	22 482
Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м				90 716			
Общая площадь здания, кв. м				2 299,40			
Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.				208 592 370			
Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН				16,30%			
Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.				174 591 814			
Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)				34 000 556			

Источник: составлено Оценщиками

Примечание к таблице: аналоги 1 и 2 не участвуют в взвешивании, так как имеют минимальное и максимальное значения из предложенной выборки.

Обоснование корректировок к Таблицам 8.1 – 8.20

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-32, май 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 01.07.2023 г. для городов группы Б. Расчет корректировок приведен ниже в таблице.

Таблица 8.21. Расчет скидки на торг при продаже

Источник	Значение по источнику (среднее значение диапазона)	Значение, используемое в расчете (среднее значение)
Индивидуальный гараж		
Статриэлт, 01.07.2023, Группа Б	-9,00%	-9,00%
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%	-8,95%
СРД-32, май 2023 г. под ред. Яскевича, Средние города	-10,20%	
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%	-9,13%
СРД-32, май 2023 г. под ред. Яскевича, Средние города	-9,95%	
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%	-11,55%
СРД-32, май 2023 г. под ред. Яскевича, Средние города	-10,20%	
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%	-12,78%
СРД-32, май 2023 г. под ред. Яскевича, Средние города	-9,95%	

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 8.22. Значения корректировки на торг

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

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	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	3-8 (5,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-7 (6,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Екатеринбург	3-5 (4)	6-7 (6,5)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-11 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Москва	4-6 (5)	5-10 (7,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Новосибирск	3-5 (4)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	9-11 (10)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	4,2	6,9	5,6	8,7	5,4	9,4	6,6	10,7	10,4
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	7-9 (8)	5-7 (5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-13 (11)
Омск	3-5 (4)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-11 (10)	4-6 (5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	-	8-12 (10)	-	9-11 (10)	-	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	11-13 (12)
Тамбов	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-8 (7)	8-13 (10,5)	11-14 (12,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	11-12 (11,5)
Среднее по средним городам	4,9	8,6	5,8	9,7	6,1	10,2	7,1	11,2	11,8
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-9 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	11-13 (12)

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-32, май 2023 г. под ред. Яскевича

Таблица 8.23. 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 продажи

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	10,8%	5,7% - 25,9%
2	Санкт-Петербург	7,6%	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 продажи

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% - 21,3%
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.

Стриг-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.

Стриг-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 8.24. Корректировка на торг для гаражей

Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 12.07.2023 г.)

Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта.

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача* вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,88	0,95	0,92	0,94	0,93	0,90
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,85	0,95	0,91	0,93	0,92	0,89
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,81	0,94	0,89	0,91	0,90	0,87
4	Индивидуальный жилой дом или дача** вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,72	0,93	0,85	0,88	0,86	0,82
5	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
6	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,86	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
7	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,79	0,93	0,87	0,89	0,88	0,84
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нем зданиями, строениями и др. улучшениями	0,81	0,97	0,91	0,93	0,91	0,89
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевого собственности на участок	0,80	0,97	0,90	0,92	0,91	0,88

Примечания:
 1. Учитывались Данные дома, соответствующие индивидуальным жилым домам по капитальности, классу качества и отделке, расположенные на земле для садового (дачного) строительства.
 2. При достаточном аргументировании и обоюдном заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или исключенные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большой общей площадью;
 - верхняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привлекательные для расценки по архитектуре, планировке и площади.
 3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на стоимость корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.
 По степени влияния местоположения на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих территорий (в зависимости от даты объявления):
 - А-группа: города Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Битовский, Королев, Котельники, Коломенское, Люберцы, Мытищи, Рагово, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: *Онлайн справочник Statrielt по состоянию на 01.07.2023 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 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. 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 8.25. 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 офисных объектов аналогов в г. Балтийск, расположенных на первой линии второстепенных улиц по сравнению с первой, составила $4,95\% = (1/0,91-1)/2$.

Корректировка для помещений свободного назначения в г. Черняховск, расположенных на первой линии главных улиц по сравнению с первой линией второстепенной улицы, составила $-4,00\% = (0,93/1-1)/2$ и т.д.

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 8.26. Корректировки на масштаб для торговой и офисной недвижимости

Справочник оценки 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 01.07.2023 г. как для промышленных и складских объектов по формуле:

$$K = (S_0 / S_{ан})^n$$

Где,

K- корректировка на общую площадь

S₀ - общая площадь оцениваемого объекта,

S_{ан} – общая площадь аналогичного объекта

n- коэффициент торможения

Таблица 8.27. Корректировка на масштаб для гаражей

назначение	K норм (n)	R ² коэффициент детерминация
Общественные здания и помещения	- 0,18	0,567
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27	0,542

$$K = (S_0 / S_{ан})^n$$

01.07.2023

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

K_п – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь;
S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, кв.
S_{ан} – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.
n – коэффициент торможения.

Калькулятор расчета корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "^".

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_{об.об.}}{S_{аналог}} \right)^{K_{норм}}$

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 01.07.2023 г. Корректировки для объектов свободного назначения определялись на основании удельных значений по торговым объектам.

Таблица 8.28. Корректировка на этаж расположения (удельные значения)

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (обновлено 12.07.2023 г.)

- отбрасывание удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.
 К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций
 Итоги расчетов: Статриэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговые помещения:				
1.1	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,65	0,76
1.2	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,96	0,91
1.3	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,90	0,94
1.4	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,01	0,91
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,96	0,88
2.2	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,01	0,95
2.3	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,05	1,01
2.4	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,02	0,96
3. Складских и производственных помещений:				
3.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,95	0,89
3.2	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,94	0,91
3.3	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,94	0,88

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

Таблица 8.29. Расчет корректировки к таблице 8.20

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Общая площадь	2 299,40	553,00	1 178,50	1 230,00	512,00	679,00	453,00
Площадь первого этажа, кв. м	403,30	184,30	235,70	246,00	512,00	339,50	453,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	1 508,70	368,70	707,10	738,00	0,00	339,50	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	387,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	0,00	0,00	235,70	246,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	17,54%	33,33%	20,00%	20,00%	100,00%	50,00%	100,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	65,61%	66,67%	60,00%	60,00%	0,00%	50,00%	0,00%
Доля помещений в цокольном этаже	16,85%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в подвале	0,00%	0,00%	20,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Первый этаж (удельный показатель)	1						
Второй и выше (удельный показатель)	1,01						
Цоколь (удельный показатель)	0,95						
Подвал (удельный показатель)	0,88						
Относительный показатель	0,99814	1,00667	0,98200	0,98200	1,00000	1,00500	1,00000
Корректировка, %	-	-0,85%	1,64%	1,64%	-0,19%	-0,68%	-0,19%

Источник: Расчет Оценщиков

Таблица 8.30. Расчет корректировки к таблице 8.14

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	348,10	403,00	460,00	700,00
Площадь первого этажа, кв. м	87,00	201,50	306,70	308,50
Площадь второго этажа и выше, кв. м	174,10	0,00	0,00	308,50
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	201,50	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	87,00	0,00	153,30	82,99
Доля помещений на первом этаже	24,99%	50,00%	66,67%	44,07%
Доля помещений на втором и выше этаже	50,01%	0,00%	0,00%	44,07%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	50,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в подвале	24,99%	0,00%	33,33%	11,86%
Первый этаж (удельный показатель)	1			
Второй и выше (удельный показатель)	1,01			
Цоколь (удельный показатель)	0,95			
Подвал (удельный показатель)	0,88			
Относительный показатель	0,97991	0,97500	0,96000	0,99018
Корректировка, %	-	-0,01%	1,55%	-1,54%

Источник: Расчет Оценщиков

Таблица 8.31. Расчет корректировки к таблице 8.16

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	251,70	81,00	1 395,00	136,20
Площадь первого этажа, кв. м	135,10	81,00	1 395,00	136,20 с учетом подвала
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	116,60	0,00	0,00	есть подвал, сопоставимой площади
Доля помещений на первом этаже	53,68%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в подвале	46,32%	0,00%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1			
Второй и выше (удельный показатель)	0,96			
Цоколь (удельный показатель)	0,91			
Подвал (удельный показатель)	0,78			
Относительный показатель	0,89810	1,00000	1,00000	0,00000
Корректировка, %	-	-10,19%	-10,19%	0,00%

Источник: Расчет Оценщиков

Таблица 8.32. Расчет корректировки к таблице 8.18

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь	418,50	74,50	1 160,00	450,00	55,50
Площадь первого этажа, кв. м	415,50	74,50	386,70	225,00	55,50
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,00	0,00	386,70	225,00	
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	386,70		0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	100,00%	100,00%	33,34%	50,00%	100,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	0,00%	0,00%	33,34%	50,00%	0,00%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	0,00%	33,34%	0,00%	0,00%
Доля помещений в подвале	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1				
Второй и выше (удельный показатель)	0,94				
Цоколь (удельный показатель)	0,91				
Подвал (удельный показатель)	0,78				
Относительный показатель	1,00000	1,00000	0,95019	0,97000	1,00000
Корректировка, %	-	0,00%	5,24%	3,09%	0,00%

Таблица 8.33. Расчет корректировки к таблице 8.2

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь	883,50	355,20	1 441,00	228,00	533,80
Площадь первого этажа, кв. м	300,80	0,00	288,20	228,00	533,80
Площадь второго этажа и выше, кв. м	302,40	355,20	864,60	0,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	280,30	0,00	288,20	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	34,05%	0,00%	20,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	34,23%	100,00%	60,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в подвале	31,73%	0,00%	20,00%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1				
Второй и выше (удельный показатель)	0,94				
Цоколь (удельный показатель)	0,91				
Подвал (удельный показатель)	0,78				
Относительный показатель	0,90976	0,94000	0,92000	1,00000	1,00000
Корректировка, %		-3,22%	-1,11%	-9,02%	-9,02%

Источник: Расчет Оценщиков

Таблица 8.34. Расчет корректировки к таблице 8.4

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	1 442,80	400,00	60,00	208,00
Площадь первого этажа, кв. м	671,70	400,00	60,00	0,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,40	0,00	0,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	208,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	134,70	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	46,56%	100,00%	100,00%	0,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	44,11%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Доля помещений в подвале	9,34%	0,00%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1			
Второй и выше (удельный показатель)	1,01			
Цоколь (удельный показатель)	0,95			
Подвал (удельный показатель)	0,88			
Относительный показатель	0,99330	1,00000	1,00000	0,95000
Корректировка, %		-0,67%	-0,67%	4,56%

Источник: Расчет Оценщиков

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 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 8.35. 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 8.36. 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 Оценщиков

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 8.37 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 8.38 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 8.39 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 Оценщиков

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 8.40 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 8.41 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 Оценщиков

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 8.42. 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)
Объект оценки	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 8.43 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 Оценщиков

В рамках настоящего Отчета Оценщиком принято, что тип отделки «требуется 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 объекты свободного назначения. Предполагается, что здания, расположенные в г. Лиски и г. Нововоронеж также могут функционировать как здания 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 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 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 01.07.2023 как среднее значение для торговых, офисных и других общественных объектов на плотно заселенных землях.

Принт-скрины приведены ниже.

Таблица 8.44 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 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верняя 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	0,16	0,12
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 особоч ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,12	0,28	0,19
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	0,07	0,20	0,14

Значение доли рассчитано как среднее значение между 12% и 20,5% и составило 16,30%.

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 – 8.20, 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 «08» сентября 2023 года составляет:

Таблица 8.45 Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС*
1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	36:14:0017603:367	14 098 000
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	36:14:0017603:207	410 000
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	36:14:0017603:24	2 826 000
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	36:33:0002401:326	28 493 000
5	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	370 000
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	36:33:0002401:4	5 620 000
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	39:15:121543:287	15 893 000
8	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	5 403 000
9	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	16 636 000
10	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	3 240 000
11	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	39:16:010516:176	8 394 000
12	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	39:16:010516:561	13 000
13	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	39:16:010516:560	235 000
14	Нежилое помещение. Площадь: общая 418,5 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	39:13:010313:797	15 877 000
15	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	174 592 000
16	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м.	39:15:132320:5	34 001 000

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС*
	Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5		
	ИТОГО	-	326 101 000

Источник: Расчет Оценщиков

* 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 с изменяющимися условиями аренды, 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
1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	Не эксплуатируется, не сдано в аренду	Метод прямой капитализации
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект		

№ п/п	Наименование объекта оценки	Сведения об аренде на дату оценки	Применяемый метод
	Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207		
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24		
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	Срок действия договора истек на дату оценки. Новых договоров не заключено. Определение справедливой стоимости объекта недвижимости производилось на основании рыночных данных.	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, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	Договор аренды с ежегодной пролонгацией на 11 месяцев с правом досрочного расторжения по инициативе одной из сторон. Договор краткосрочный с правом расторжения.	Доходный подход не применяется. Существенно ограничен рынок аренды 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	Договора аренды до 20.09.2023 г. На основании обработанной информации Оценщики пришли к выводу, что ставка аренды по действующему договору не соответствуют рыночным значениям (выше рынка). 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
8	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	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	Метод дисконтирования денежных потоков

№ п/п	Наименование объекта оценки	Сведения об аренде на дату оценки	Применяемый метод
		будут сданы на рыночных условиях.	
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	Учитывая, что договор является долгосрочным, досрочное расторжение возможно при уведомлении за 90 дней, определение справедливой стоимости производилось с учетом условий действующего на дату оценки договора аренды. Оценщики предполагают, что по истечении срока аренды, помещения будут сданы на рыночных условиях.	Метод дисконтирования денежных потоков
11	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	-	
12	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176		
13	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	Не эксплуатируется, не сдано в аренду	Метод прямой капитализации
14	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560		
15	Нежилое помещение. Площадь: общая 418,5 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	Нет действующих договоров аренды	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, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости, арендная ставка по договору аренды соответствует рыночным значениям для данного класса объектов. Поэтому определение справедливой	Метод прямой капитализации

№ п/ п	Наименование объекта оценки	Сведения об аренде на дату оценки	Применяемый метод
		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	-	<i>Источник: составлено Оценщиками на основании выписок из ЕГРН, сведений, предоставленных Заказчиком, и данных визуального осмотра</i>

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. Лиски, Проспект Ленина, 46: арендопригодная площадь принята равной общей площади оцениваемого здания. Оценщик предполагает, что здание будет сдано в аренду целиком, без деления на блоки. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 883,5 кв. м.

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. Советск, ул. Искры, дом № 1: 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. Советска, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача единым блоком. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 251,7 кв. м.

Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2: 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. Черняховска, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача единым блоком. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 418,5 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 Оценщиками 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, Оценщики считают 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.

Некоторые копии Internet страниц с информацией об объектах-аналогах, используемых для расчетов, содержат даты после даты проведения оценки, однако в ходе проведения интервью с контактными лицами, указанными в объявлениях (риэлторы, собственники, посредники) было выявлено, что все объявления являются актуальными на дату оценки, поэтому эта информация не противоречит оценочному законодательству (п. 12 ФСО III) и Заданию на оценку.

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. Лиски, Проспект Ленина, 46, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Здание	Помещение	Здание	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	08.09.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 62	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 44	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 21
Численность населения, тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	вторая 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
Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Тип отделки	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее
Этажность/Этаж	2/подвал	1/цоколь	2 этажа	2 и 3
Площадь помещения, кв. м	Предполагается сдача здания целиком	250	1200	256
Площадь первого этажа, кв. м	300,8	130	600	-
Площадь второго этажа и выше, кв. м	302,4	-	600	256-692
Площадь цокольных помещений, кв. м	-	120	-	-
Площадь подвальных помещений, кв. м	280,3	-	-	-
Валюта предложения		руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	-	4 200	3 240	4 800
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)		УСН	УСН	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	4 200	3 240	4 800
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/268537315/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/262716369/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/260751570/

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.3. Расчет арендной ставки объекта недвижимости (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Здание	Помещение	Здание	Помещение
Назначение объекта	Административное/ Свободное назначение	Административное/ Свободное назначение	Административное/ Свободное назначение	Административное/ Свободное назначение
Стака аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	4 200	3 240	4 800
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-10,33%	-10,33%	-10,33%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 766	2 905	4 304
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 ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 766	2 905	4 304
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 766	2 905	4 304
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 ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 766	2 905	4 304
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 766	2 905	4 304
Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 62	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 44	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 21
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 766	2 905	4 304
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	вторая линия	1-ая линия
Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	4,35%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 766	3 031	4 304
Тип объекта	Здание	Помещение	Здание	Помещение
Корректировка на тип объекта, %	-	7,53%	0,00%	7,53%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	4 050	3 031	4 628
Площадь помещения, кв.м	Предполагается сдача здания целиком	250	1200	256
Корректировка на общую площадь, %	-	-20,00%	0,00%	-20,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 240	3 031	3 443
Площадь первого этажа, кв. м	300,8	130	600	0
Площадь второго этажа и выше, кв. м	302,4	0	600	256
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	120	0	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	280,3	0	0	0
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	1,34%	-5,04%	-2,54%

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 283	2 878	3 356
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 ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 283	2 878	3 356
Наличие отдельного входа	нет	да	нет	нет
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	-9,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	2 988	2 878	3 356
Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	2 988	2 878	3 356
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год руб./кв.м/год	-	2 988	2 878	3 356
Тип отделки	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее	стандартная/состояние среднее
Корректировка на тип отделки, %	--	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	2 988	2 878	3 356
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	2 988	2 878	3 356
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	2 988	2 878	3 356
Весовой коэффициент	-	29,59%	38,72%	31,68%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	884	1 114	1 063
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	3 061			

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.4. 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
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. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж, Вокзальная ул., 8А	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.
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр
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	нет	да	да	да	нет
Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	требует косметического ремонта	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние
Этажность/Этаж	2 / подвал	2+подвал	1	1	1
Площадь помещения, кв. м	Предполагается сдача блоками	665	271	150	370
Площадь первого этажа, кв. м	671,7	150	271	150	370
Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,4	395	-	-	-
Площадь подвальных помещений, кв. м	134,7	120	-	-	-
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	-	5 414	9 742	9 600	7 800
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС не включен	НДС включен	НДС включен	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	включены	отдельно	включены	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	включены	отдельно	включены
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	6 497	9 742	9 600	7 800
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/291900696/	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_271_m_881591384	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/291854690/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/239348251/

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.5. 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
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение	Административное/Свободное назначение
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	6 497	9 742	9 600	7 800
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-10,33%	-10,33%	-10,33%	-10,33%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 826	8 736	8 608	6 994
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	-	5 826	8 736	8 608	6 994
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	-	5 826	8 736	8 608	6 994
Дата предложения	08.09.2023	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	-	5 826	8 736	8 608	6 994
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	-	5 826	8 736	8 608	6 994
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, Вокзальная ул., 8А	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
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 826	8 736	8 608	6 994
Линия домов	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%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 826	8 736	8 608	6 994
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта, %	-	7,53%	7,53%	7,53%	7,53%

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		6 265	9 394	9 256	7 521
Площадь помещения, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площади	665	271	150	370
Корректировка на общую площадь, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 265	8 736	8 608	6 994
Площадь первого этажа, кв. м	671,7	150	271	150	370
Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,4	395	0	0	0
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	0	0	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	134,7	120	0	0	0
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %		0,91%	-1,65%	-1,65%	-0,67%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		6 322	8 592	8 466	6 947
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	-	6 322	8 592	8 466	6 947
Наличие отдельного входа	нет	да	да	да	нет
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 753	7 819	7 704	6 947
Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие витринных окон, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		5 753	7 819	7 704	6 947
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	-	5 753	7 819	7 704	6 947
Тип отделки	требует косметического ремонта	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние	стандартная/среднее состояние
Корректировка на тип отделки, %		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 063	6 881	6 780	6 113
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	включены	отдельно	включены	отдельно
Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		13,30%	0,00%	13,30%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	4 390	6 881	5 878	6 113
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	включены	отдельно	включены
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		0,00%	12,60%	0,00%	12,60%

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		4 390	6 014	5 878	5 343
Весовой коэффициент	-	24,52%	24,64%	24,52%	26,32%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		1 076	1 482	1 441	1 406
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год		5 405			

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.6. 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	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	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, 4А	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, ул. Сержанта Колоскова, 8	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 84
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	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	да	нет	да	нет
Наличие витринных окон	да	нет	да	нет	да	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	премиум	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположения	1	1	цоколь+1+2	2	1	2
Площадь помещения, кв.м	206,5	270	747,64	100	325	41,4
Площадь первого этажа, кв. м	206,5	270	83		325	
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0		220	100		41,4
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	444,64			0
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	-	10 667	8 400	9 600	12 000	11 594

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН	УСН	НДС не включен
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	-	10 667	8 400	9 600	12 000	13 913
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/291865662/	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/286803416/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/290882543/

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.7. 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.	-	10 667	8 400	9 600	12 000	13 913
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-7,18%	-7,18%	-7,18%	-7,18%	-7,18%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 901	7 797	8 911	11 138	12 914
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	-	9 901	7 797	8 911	11 138	12 914
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	-	9 901	7 797	8 911	11 138	12 914
Дата предложения	08.09.2023	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	-	9 901	7 797	8 911	11 138	12 914
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%

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	9 901	7 797	8 911	11 138	12 914
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, 4А	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, ул. Сержанта Колоскова, 8	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 84
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	-	9 901	7 797	8 911	11 138	12 914
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия второстепенной улицы	1-ая линия	1-ая линия
Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	0,00%	4,35%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	9 901	7 797	9 299	11 138	12 914
Площадь помещения, кв.м	206,5	270	747,64	100	325	41,4
Корректировка на общую площадь, %	-	0,00%	15,00%	-13,00%	15,00%	-28,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 901	8 967	8 090	12 809	9 298
Площадь первого этажа, кв. м	206,50	270,00	83,00	0,00	325,00	0,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,00	0,00	220,00	100,00	0,00	41,40
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	444,64	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, %	-	0,00%	13,86%	5,26%	0,00%	5,26%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	9 901	10 210	8 516	12 809	9 787
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	-	9 901	10 210	8 516	12 809	9 787
Наличие отдельного входа	да	да	да	нет	да	нет
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,00%	0,00%	5,26%	0,00%	5,26%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	9 901	10 210	8 964	12 809	10 302
Наличие витринных окон	да	нет	да	нет	да	нет
Корректировка на наличие витринных окон, %	-	11,11%	0,00%	11,11%	0,00%	11,11%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	11 001	10 210	9 960	12 809	11 447
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %	-	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	-	11 001	10 210	9 960	12 809	11 447
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	-	11 001	10 210	9 960	12 809	11 447
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	-	11 001	10 210	9 960	12 809	11 447
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	-	11 001	10 210	9 960	12 809	11 447
Весовой коэффициент	-	22,88%	19,73%	18,29%	22,11%	16,99%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	2 517	2 014	1 822	2 832	1 945
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год				11 130		

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.8. 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
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (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	08.09.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	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, Ленинский просп., 123	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 123	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Киевская ул., 72
Численность населения, 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
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да	да
Наличие витринных окон	да	да	да	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположения	1	1	1	1
Площадь помещения, кв.м	39,6	117,4	258,7	23,5
Площадь первого этажа, кв. м	39,6	117,4	258,7	23,5
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	-	24 000	24 000	24 000
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	24 000	24 000	24 000
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/268912545/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/268912544/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/282916939/

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.9. 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
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
Ставка аренды, с учетом НДС, руб.	-	24 000	24 000	24 000
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-7,18%	-7,18%	-7,18%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 277	22 277	22 277
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 ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 277	22 277	22 277
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 277	22 277	22 277
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 ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 277	22 277	22 277
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 277	22 277	22 277
Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 123	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 123	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Киевская ул., 72
Месторасположение (центр / окраина)	Московский	Московский	Московский	Московский
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 277	22 277	22 277
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	-	22 277	22 277	22 277
Площадь помещения, кв.м	39,6	117,4	258,7	23,5
Корректировка на общую площадь, %	-	0,00%	11,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	-	-	-
Площадь первого этажа, кв. м	39,60	22 277	24 727	22 277
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 277	24 727	22 277
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 ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 277	24 727	22 277
Наличие отдельного входа	да	да	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 277	24 727	22 277
Наличие витринных окон	да	да	да	да
Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 277	24 727	22 277
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 277	24 727	22 277
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Корректировка на тип отделки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 277	24 727	22 277
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 277	24 727	22 277
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	22 277	24 727	22 277
Весовой коэффициент	-	34,47%	31,06%	34,47%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 679	7 680	7 679
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	23 038			

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.10. 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
Тип объекта	Здание	Помещение	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	08.09.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
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, ул. Чехова, 40	Калининградская область, Балтийск, Садовая ул., 14	Калининградская область, Балтийский г.о., Балтийск, Садовая ул., 2
Численность населения, 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
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	нет	да	нет	да
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип отделки	стандартная	без отделки	стандартная	стандартная
Этаж расположения	3 / подвал	1	2	1
Площадь помещения, кв.м	348,1	60,0	68,7	61,5
Площадь первого этажа, кв. м	87	60,0	0	61,5
Площадь второго этажа и выше, кв. м	174,1	0	68,7	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	87	0	0	0
Валюта предложения		руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.		6 000	8 400	7 415
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)		без НДС	без НДС	НДС включен
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)		отдельно	включены	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)		отдельно	отдельно	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	7 200	10 080	7 415
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/278057092/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/282302859/	https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_61.5_m_30781272

81

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.11. 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
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта, %	-	9,89%	9,89%	9,89%
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 912	11 077	8 148
Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Административное / Свободное назначение	Административное / Свободное назначение	Административное / Свободное назначение
Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 912	11 077	8 148
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-9,05%	-9,05%	-9,05%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 196	10 075	7 411
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 ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 196	10 075	7 411
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 196	10 075	7 411
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 ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 196	10 075	7 411
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 196	10 075	7 411
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, ул. Чехова, 40	Калининградская область, Балтийск, Садовая ул., 14	Калининградская область, Балтийский г.о., Балтийск, Садовая ул., 2
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 196	10 075	7 411
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	0,00%	8,82%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 196	10 075	8 065
Площадь помещения, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площади	60	68,7	61,5
Корректировка на общую площадь, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 196	10 075	8 065
Площадь первого этажа, кв. м	87,00	60,00	-	61,50
Площадь второго этажа и выше, кв. м	174,10	-	68,70	-
Площадь подвальных помещений, кв. м	87,00	-	-	-
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	-2,51%	-3,47%	-2,51%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 015	9 725	7 863
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 ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 015	9 725	7 863
Наличие отдельного входа	нет	да	нет	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	-10,00%	0,00%	-10,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 314	9 725	7 077
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние здания, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 314	9 725	7 077
Тип отделки	стандартная	без отделки	стандартная	стандартная
Корректировка на тип отделки, %	-	26,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 956	9 725	7 077
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	-	отдельно	включены	отдельно
Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %	-	0,00%	11,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 956	8 655	7 077
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	-	отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 956	8 655	7 077
Весовой коэффициент	-	29,84%	36,10%	34,06%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	2 374	3 124	2 410
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год			7 908	

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.12. Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	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	Типичные для данного сегмента рынка
Условия предложения / сделки	Рыночные	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	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск
Месторасположение (адрес)	г. Советск, ул. Искры, дом № 1	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 42	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 16	Калининградская область, Советск, ул. Победы, 6	Калининградская область, Советск, ул. Гончарова, 12	Калининградская область, Советский г.о., Советск, ул. Талаха, 16	Калининградская область, Советск, ул. Карла Либкнехта, 5
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.	30 - 40 тыс. чел.
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр	центр	центр
Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	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	все инженерные коммуникации
Наличие отдельного входа	да	да	да	нет	да	да	да
Наличие витринных окон	да	да	да	да	да	нет	нет
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположения	подвал, 1 этаж	1	1	2	1	цоколь	1
Площадь помещения, кв.м	251,7	69,5	130	306,6	480	262	38
Площадь первого этажа, кв. м	135,1	69,5	130	306,6	480	0	38
Площадь цокольных помещений, кв. м	0	0	0	0	0	0	0
Площадь подвальных помещений, кв. м	116,6	0	0	0	0	262	0
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	-	8 633	7 846	4 892	5 400	4 122	9 474
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	УСН	НДС включен	УСН	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	-	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	-	включены	отдельно	отдельно	включены	отдельно	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	8 633	7 846	4 892	5 400	4 122	9 474

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://100realty.ru/sovetsk/arenda-ofisa-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-42-8097912	https://100realty.ru/sovetsk/arenda-torgovoy-ploschadi-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-16-8097828	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/291441176/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/284158047/	https://100realty.ru/sovetsk/arenda-torgovoy-ploschadi-sovetskiy-g-o-ul-konstantinalaha-16-8593390	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/288368641/

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.13. Расчет арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	8 633	7 846	4 892	5 400	4 122	9 474
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-10,33%	-10,33%	-10,33%	-10,33%	-10,33%	-10,33%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 741	7 036	4 387	4 842	3 696	8 495
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	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 741	7 036	4 387	4 842	3 696	8 495
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 741	7 036	4 387	4 842	3 696	8 495
Дата предложения	08.09.2023	Актуально на дату оценки	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%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 741	7 036	4 387	4 842	3 696	8 495
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 741	7 036	4 387	4 842	3 696	8 495
Город (населенный пункт)	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск
Месторасположение (адрес)	г. Советск, ул. Искры, дом № 1	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 42	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 16	Калининградская область, Советск, ул. Победы, 6	Калининградская область, Советск, ул. Гончарова, 12	Калининградская область, Советский г.о., Советск, ул. Талаха, 16	Калининградская область, Советск, ул. Карла Либкнехта, 5

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 741	7 036	4 387	4 842	3 696	8 495
Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)
Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 741	7 036	4 387	4 842	3 696	8 495
Площадь помещения, кв.м	251,7	69,5	130	306,6	480	262	38
Корректировка на общую площадь, %	-	-13,00%	0,00%	15,00%	15,00%	0,00%	-28,00%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 735	7 036	5 045	5 568	3 696	6 116
Площадь первого этажа, кв. м	135,10	69,50	130,00	306,60	480,00	0,00	38,00
Площадь второго и выше этажа, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	262,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	116,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	-8,34%	-8,34%	-3,51%	-8,34%	11,78%	-8,34%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 173	6 449	4 868	5 104	4 131	5 606
Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	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%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 173	6 449	4 868	5 104	4 131	5 606
Наличие отдельного входа	да	да	да	нет	да	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,00%	0,00%	5,26%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 173	6 449	5 124	5 104	4 131	5 606
Наличие витринных окон	да	да	да	да	да	нет	нет
Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	11,11%	11,11%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 173	6 449	5 124	5 104	4 590	6 229
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительно е	удовлетворительное	удовлетворительно е	удовлетворительно е
Корректировка на состояние здания, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 173	6 449	5 124	5 104	4 590	6 229
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Корректировка на тип отделки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 173	6 449	5 124	5 104	4 590	6 229
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	-	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	6 173	6 449	5 124	5 104	4 590	6 229
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	-	включены	отдельно	отдельно	включены	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %	-	12,60%	0,00%	0,00%	12,60%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 395	6 449	5 124	4 461	4 590	6 229
Весовой коэффициент	-	15,87%	19,62%	17,17%	15,63%	17,29%	14,41%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	856	1 265	880	697	794	898
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год				5 390			

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.14. Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	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	08.09.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Город (населенный пункт)	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск
Месторасположение (адрес)	Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2	Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., Ленина, 2	Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., ул. Ленина, 36	Калининградская область, Черняховск, Парковая ул., 2
Численность населения, 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
Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	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	да	да	да	да
Наличие витринных окон	да	да	да	да
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж расположения	1	1	1	2
Площадь помещения, кв.м	418,5	50,9	70	220
Площадь первого этажа, кв. м	418,5	50,9	70	
Площадь второго этажа, кв. м		0	0	220
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
Ставка аренды с НДС, руб.	-		8 251	10 286
				8 400

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)		УСН	УСН	УСН
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	включены	отдельно
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	8 251	10 286	8 400
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kvartelia.ru/chernyahovsk/sdam/torgovaya-ploschad-50-m-chernyahovskiy-g-o-3799198	https://100realty.ru/chernyahovsk/arenda-ofisa-chernyahovskiy-g-o-ul-lenina-36-9520071	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/291683633/

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.15. Расчет арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	8 251	10 286	8 400
Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-10,33%	-10,33%	-10,33%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 399	9 223	7 532
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 ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 399	9 223	7 532
Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 399	9 223	7 532
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 ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 399	9 223	7 532
Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 399	9 223	7 532
Город (населенный пункт)	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск
Месторасположение (адрес)	Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2	Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., Ленина, 2	Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., ул. Ленина, 36	Калининградская область, Черняховск, Парковая ул., 2
Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 399	9 223	7 532

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Корректировка на линию домов, %	-	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	7 103	8 854	7 231
Площадь помещения, кв.м	418,5	50,9	70	220
Корректировка на общую площадь, %	-	-24,00%	-24,00%	-13,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 398	6 729	6 291
Площадь первого этажа, кв. м	418,5	50,90	70,00	0,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	220,00
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	0,0%	0,0%	5,26%
Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 398	6 729	6 622
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 ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 398	6 729	6 622
Наличие отдельного входа	да	да	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 398	6 729	6 622
Наличие витринных окон	да	да	да	да
Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 398	6 729	6 622
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние здания, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 398	6 729	6 622
Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Корректировка на тип отделки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 398	6 729	6 622
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	-	отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 398	6 729	6 622
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	-	отдельно	включены	отдельно
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %	-	0,00%	12,60%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	5 398	5 881	6 622
Весовой коэффициент	-	33,82%	30,78%	35,40%

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год		1 826	1 810	2 344
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год		5 980		

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.16. 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	Помещение	здание	здание
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	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. 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 Ленинградский, Театральная ул., 35	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Карла Маркса, 14	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Красная ул., 63А
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)	Ленинградский	Ленинградский	Ленинградский	Центральный	Центральный
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия второстепенной улицы
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	отделка "премиум"	под чистовую отделку	стандартная
Этаж расположения	5 /цоколь	4/подвал	8	1,2,3	4/подвал
Площадь помещения, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площади	252	223	270	471,5
Площадь первого этажа, кв. м	403,3	63		90	117,875
Площадь второго этажа и выше, кв. м	1 508,70	126	223	180	235,75
Площадь цокольных помещений, кв. м	387,4				
Площадь подвальных помещений, кв. м	-	63			117,875
Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	
Ставка аренды с НДС, руб.	-	8 760	11 400	12 000	10 188
Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	без НДС	УСН	УСН	без НДС
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	включены
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	включены

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	10 512	11 400	12 000	12 226
Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/259609206/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/279960199/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/280408415/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/277027970/

Источник: составлено Оценщиками

Таблица 9.17. 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	Помещение	здание	здание
Корректировка на тип объекта, %	-	0,00%	9,89%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	10 512	12 527	12 000	12 226
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), %	-	-6,50%	-6,50%	-6,50%	-6,50%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	9 829	11 713	11 220	11 431
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	-	9 829	11 713	11 220	11 431
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	-	9 829	11 713	11 220	11 431
Дата предложения	08.09.2023	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	-	9 829	11 713	11 220	11 431
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	-	9 829	11 713	11 220	11 431
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 Ленинградский, Театральная ул., 35	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Карла Маркса, 14	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Красная ул., 63А
Месторасположение (центр / окраина)	Ленинградский	Ленинградский	Ленинградский	Центральный	Центральный

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	9 829	11 713	11 220	11 431
Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия второстепенной улицы
Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	8,82%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	9 829	11 713	11 220	12 439
Площадь помещения, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площади	252	223	270	471,5
Корректировка на общую площадь, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	9 829	11 713	11 220	12 439
Площадь первого этажа, кв. м	403,3	63,00		90,00	117,88
Площадь второго этажа и выше, кв. м	1 508,70	126,00	223,00	180,00	235,75
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	117,88
Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	1,16%	-2,34%	-2,02%	1,16%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	9 943	11 439	10 993	12 583
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	-	9 943	11 439	10 993	12 583
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	-	9 943	11 439	10 993	12 583
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	-	9 943	11 439	10 993	12 583
Тип отделки	отделка "премиум"	стандартная	отделка "премиум"	под чистовую отделку	стандартная
Корректировка на тип отделки, %	-	14,00%	0,00%	30,00%	14,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	11 335	11 439	14 291	14 345
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	включены
Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	11,00%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	11 335	11 439	14 291	12 767
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	включены
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	12,60%

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	11 335	11 439	14 291	11 158
Весовой коэффициент	-	26,471%	29,784%	23,090%	20,655%
Скорректированная ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	3 000	3 407	3 300	2 305
Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год		12 012			

Источник: составлено Оценщиками

Обоснование корректировок к Таблицам 9.1- 9.17

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-32, май 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 9.18. Расчет скидки на торг при аренде

Источник	Значение по источнику (среднее значение диапазона)	Значение, используемое в расчете (среднее значение)
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%	-6,50%
СРД-32, май 2023 г. под ред. Яскевича, Средние города	-6,10%	
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%	-7,18%
СРД-32, май 2023 г. под ред. Яскевича, Средние города	-5,95%	
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%	-9,05%
СРД-32, май 2023 г. под ред. Яскевича, Средние города	-6,90	
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	-10,33%
СРД-32, май 2023 г. под ред. Яскевича, Средние города	-5,95%	

Источник: составлено Оценщиками

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

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	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	3-8 (5,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-7 (6,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Екатеринбург	3-5 (4)	6-7 (6,5)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-11 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Москва	4-6 (5)	5-10 (7,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Новосибирск	3-5 (4)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	9-11 (10)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	4,2	6,9	5,6	8,7	5,4	9,4	6,6	10,7	10,4
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	7-9 (8)	5-7 (5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-13 (11)
Омск	3-5 (4)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-11 (10)	4-6 (5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	-	8-12 (10)	-	9-11 (10)	-	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	11-13 (12)
Тамбов	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-8 (7)	8-13 (10,5)	11-14 (12,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	11-12 (11,5)
Среднее по средним городам	4,9	8,6	5,8	9,7	6,1	10,2	7,1	11,2	11,8
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-9 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	11-13 (12)

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-32, май 2023 г. под ред. Яскевича

Таблица 9.20. 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% (4,8%)
2	Санкт-Петербург	7,0%	2,2% (1,8%)
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,0%	8,2% (7,8%)
4	Города с населением 500. 1000 тыс. чел.	12,0%	7,2% (6,8%)
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	12,0%	7,2% (6,8%)

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% (1,2%)
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 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 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	6,9%	3,8% (3,9%)
2	Санкт-Петербург	2,9%	0,0% (8,0%)
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	7,9%	4,8% (10,9%)
4	Города с населением 500. 1000 тыс. чел.	5,9%	3,9% (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 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. 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 9.21. 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 помещений свободного назначения в г. Калининград, г. Лиски, г. Нововоронеж, расположенных на первой линии второстепенных улиц по сравнению с первой линией главной улицы, составила $4,35\% = (1/0,92-1)/2$.

Корректировка для офисных объектов аналогов в г. Калининград и г. Балтийск, расположенных на первой линии второстепенных улиц по сравнению с первой, составила $8,82\% = (1/0,85-1)/2$.

Корректировка для помещений свободного назначения в г. Черняховск, расположенных на первой линии главных улиц по сравнению с первой линией второстепенной улицы, составила $-4,00\% = (0,92/1-1)/2$ и т.д.

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 9.22. 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 (кроме здания, расположенного в г. Лиски). Здание, расположенное в г. Лиски, площадью 883,5 кв. м предполагается сдавать в аренду целиком, поэтому к аналогам вносятся корректировки на площадь.

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:

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

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 01.07.2023 г. Корректировки для объектов свободного назначения определялись на основании удельных значений по торговым объектам.

Таблица 9.23. Корректировка на этаж расположения (удельные значения)

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (дублировано: 12.07.2023 г.)

- отношения (удельные рыночные цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция здания (помещения), классы качества, наличие коммуникации

Итого расчетов: Статриэлт на основе актуальной рыночной информации за последний квартал

Б- Приоритет объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,87	0,82
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	0,98	0,96
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,98	0,92
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,05	1,01
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,02	0,96

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

Таблица 9.24. Расчет корректировки к таблице 9.17

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь	2 299,40	252,00	223,00	270,00	471,50
Площадь первого этажа, кв. м	403,30	63,00	0,00	90,00	117,88
Площадь второго этажа и выше, кв. м	1 508,70	126,00	223,00	180,00	235,75
Площадь цокольных помещений, кв. м	387,40	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	0,00	63,00	0,00	0,00	117,88
Доля помещений на первом этаже	17,54%	25,00%	0,00%	33,33%	25,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	65,61%	50,00%	100,00%	66,67%	50,00%
Доля помещений в цокольном этаже	16,85%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в подвале	0,00%	25,00%	0,00%	0,00%	25,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1				
Второй и выше (удельный показатель)	1,01				
Цоколь (удельный показатель)	0,88				
Подвал (удельный показатель)	0,88				
Относительный показатель	0,98634	0,97500	1,01000	1,00667	0,97500
Корректировка, %		1,16%	-2,34%	-2,02%	1,16%

Источник: расчеты Оценщиков

Таблица 9.25. Расчет корректировки к таблице 9.13

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	348,10	60,00	68,70	61,50
Площадь первого этажа, кв. м	87,00	60,00	0,00	61,50
Площадь второго этажа и выше, кв. м	174,10	0,00	68,70	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	87,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	24,99%	100,00%	0,00%	100,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	50,01%	0,00%	100,00%	0,00%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в подвале	24,99%	0,00%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1			

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Второй и выше (удельный показатель)	1,01			
Цоколь (удельный показатель)	0,88			
Подвал (удельный показатель)	0,88			
Относительный показатель	0,97491	1,00000	1,01000	1,00000
Корректировка, %		-2,51%	-3,47%	-2,51%

Источник: расчеты Оценщиков

Таблица 9.26. Расчет корректировки к таблице 9.15

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Общая площадь	251,70	69,50	130,00	306,60	480,00	262,00	38,00
Площадь первого этажа, кв. м	135,10	69,50	130,00	0,00	480,00	0,00	38,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	306,60	0,00	0,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	262,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	116,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	53,68%	100,00%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	100,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%
Доля помещений в подвале	46,32%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1						
Второй и выше (удельный показатель)	0,95						
Цоколь (удельный показатель)	0,82						
Подвал (удельный показатель)	0,82						
Относительный показатель	0,91662	1,00000	1,00000	0,95000	1,00000	0,82000	1,00000
Корректировка, %		-8,34%	-8,34%	-3,51%	-8,34%	11,78%	-8,34%

Источник: расчеты Оценщиков

Таблица 9.27. Расчет корректировки к таблице 9.3

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	883,50	250,00	1 200,00	256,00
Площадь первого этажа, кв. м	300,80	130,00	600,00	0,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	302,40	0,00	600,00	256,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	120,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	280,30	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	34,05%	52,00%	50,00%	0,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	34,23%	0,00%	50,00%	100,00%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	48,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в подвале	31,73%	0,00%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1			
Второй и выше (удельный показатель)	0,95			
Цоколь (удельный показатель)	0,82			
Подвал (удельный показатель)	0,82			
Относительный показатель	0,92587	0,91360	0,97500	0,95000
Корректировка, %		1,34%	-5,04%	-2,54%

Источник: расчеты Оценщиков

Таблица 9.28. Расчет корректировки к таблице 9.5

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь	1 442,80	665,00	271,00	150,00	370,00
Площадь первого этажа, кв. м	671,70	150,00	271,00	150,00	370,00
Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,40	395,00	0,00	0,00	0,00
Площадь цокольных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь подвальных помещений, кв. м	134,70	120,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на первом этаже	46,56%	22,56%	0,00%	0,00%	100,00%
Доля помещений на втором и выше этаже	44,11%	59,40%	100,00%	100,00%	0,00%
Доля помещений в цокольном этаже	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений в подвале	9,34%	18,05%	0,00%	0,00%	0,00%
Первый этаж (удельный показатель)	1				
Второй и выше (удельный показатель)	1,01				
Цоколь (удельный показатель)	0,88				
Подвал (удельный показатель)	0,88				
Относительный показатель	0,99330	0,98438	1,01000	1,01000	1,00000
Корректировка, %		0,91%	-1,65%	-1,65%	-0,67%

Источник: расчеты Оценщиков

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 9.29. 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 9.30. 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 Оценщиков

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 9.31. 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 9.32. 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 9.33. 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 Оценщиков

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 9.34. 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 9.35. 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 Оценщиков

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 9.36. Корректировки на тип отделки

Справочник оценщика 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)	
Объект оценки	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 9.37. Расчет корректировки на тип отделки

Объект оценки	Аналоги			
	отделка «премиум»	стандартная	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта / без отделки
отделка «премиум»	0,00%	14,00%	30,00%	58,00%
стандартная	-12,00%	0,00%	11,00%	38,00%
требуется косметического ремонта	-33,00%	-12,00%	0,00%	21,00%
требуется капитального ремонта / без отделки	-47,00%	-37,00%	-17,00%	0,00%

Источник: расчеты Оценщиков

В рамках настоящего Отчета Оценщиком принято, что тип отделки «требуется 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 здания, расположенные в г. Лиски и г. Нововоронеж также могут функционировать как здания 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» под редакцией Л.А. Лейфера, таблицы 17-23, для групп городов для офисной и торговой недвижимости и принята в размере среднего значения. Принт-скрины страниц приведены в таблице ниже.

Таблица 9.38. Состав операционных расходов

Отчетчик: 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. Электричество.

№	Категория городов	Расширенный интервал		
		Среднее значение	н/д	н/д
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	5,9%	4,6%	7,1%
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%

Отчетчик: 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	Расширенный интервал		
		Среднее значение	н/д	н/д
1	Москва	н/д	н/д	н/д
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%

Отчетчик: 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	Расширенный интервал		
		Среднее значение	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%

Отчетчик: 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	Расширенный интервал		
		Среднее значение	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%

Отчетчик: 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	Расширенный интервал		
		Среднее значение	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%

Отчетчик: 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	Расширенный интервал		
		Среднее значение	н/д	н/д
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,5%	0,6%	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%	1,7%	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%

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. Электричество.

№	Категория городов	Среднее значение		Расширенный интервал	
		н/д	н/д	н/д	н/д
1	Москва				
2	Санкт-Петербург	5,9%	4,6%	0,1%	
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 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%	2,7%	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%	

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	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%	

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 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%	

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%	2,0%	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 9.39. 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%

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 Оценщиками

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 Оценщиками 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.

Принт-скрины страниц приведены ниже.

Таблица 9.40. 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	18,6%	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 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2023 г.)



Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосбор 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 площадь, 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 [StatReal](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,78	0,88	0,84
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,70	0,80	0,76
3	Складские помещения и здания	0,79	0,92	0,87
4	Производственные помещения и здания	0,66	0,88	0,78

* - 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 9.41. Определение уровня потерь от недозагрузки и недосбора арендной платы

Характеристика / Источник	Значение по источнику	Значение, используемое в расчете (среднее значение)
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 01.07.2023 торговые среднее значение	16,00%	
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	18,40%	17,20%
Активный рынок		
<i>Офисное назначение класс В</i>		
Справочник-2023, Лейфер Л.А., офисное назначение класс В, среднее значение	12,50%	12,50%
<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 Оценщиков

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 9.42. 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	17,4%	10,6% - 23,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	18,6%	12,8% - 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%	15,8% - 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 9.43. 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 Оценщиков

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

Print-скрины страниц приведены ниже.

Таблица 9.44. 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).				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		№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,5%	8,4%	12,6%	1	Москва	10,8%	8,7%	13,0%
2	Санкт-Петербург	10,6%	8,5%	12,7%	2	Санкт-Петербург	10,9%	8,7%	13,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,1%	8,7%	15,5%	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.	11,6%	9,3%	14,0%	4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	12,0%	9,6%	14,4%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	12,1%	9,7%	14,6%	5	города с населением до 500 тыс. чел.	12,5%	10,0%	15,0%

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

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 Оценщиками 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 9.45. 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 Оценщиков

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 методом прямой капитализации приведен далее в таблицах.

Таблица 9.46. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, в рамках доходного подхода

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	Здание Административное / Свободное назначение	
2	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	3 061	Расчетное рыночное значение
3	Площадь объекта, кв.м	883,50	
4	Величина арендопригодной площади, кв.м	883,50	Сдача в аренду целиком
5	Потенциальный валовой доход	2 704 394	
6	Недозагрузка, %	-17,20%	офисное назначение С/свободное
7	Действительный валовой доход, руб.	2 239 238	
8	Доля операционных расходов, %	12,9%	офисное назначение С/свободное
9	Сумма операционных расходов, руб.	348 867	
10	Чистый операционный доход, руб.	1 890 371	
11	Коэффициент капитализации	13,7%	Класс С
12	Справедливая стоимость ЕОН в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	13 798 328	
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16,3%	
14	Справедливая стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	11 549 201	
15	Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)	2 249 127	

Источник: расчеты Оценщиков

Таблица 9.47. 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	5 405	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	7 070 281	
6	Недозагрузка, %	-17,20%	офисное назначение С/свободное
7	Действительный валовый доход, руб.	5 854 193	
8	Доля операционных расходов, %	12,9%	офисное назначение С/свободное
9	Сумма операционных расходов, руб.	912 066	
10	Чистый операционный доход, руб.	4 906 420	
11	Коэффициент капитализации	13,7%	Класс С
12	Справедливая стоимость ЕОН в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	36 073 920	
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16,30%	
14	Справедливая стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	30 193 871	
15	Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)	5 880 049	

Источник: расчеты Оценщиков

Таблица 9.48. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1, в рамках доходного подхода.

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	помещение / свободное назначение	
2	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	5 390	Расчетное рыночное значение
3	Площадь объекта, кв.м	251,70	
4	Величина арендопригодной площади, доля	251,70	Может быть сдан весь объект
5	Потенциальный валовый доход	1 356 663	
6	Недозагрузка, %	-17,20%	ПСН
7	Действительный валовый доход, руб.	1 123 317	
8	Доля операционных расходов, %	12,9%	свободное
9	Сумма операционных расходов, руб.	175 010	
10	Чистый операционный доход, руб.	948 307	
11	Коэффициент капитализации	11,6%	ПСН
12	Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	8 175 060	
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16,30%	
14	Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	6 842 525	
15	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	1 332 535	
16	Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб./кв.м (НДС не облагается)	914	
17	Справедливая стоимость земельного участка с учетом доли владения (30 457/1 000 000) в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	10 968	
18	Справедливая стоимость земельного участка с учетом доли владения (197 368/1 000 000) в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	191 940	

Источник: расчеты Оценщиков

Таблица 9.49. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2, в рамках доходного подхода.

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	помещение / свободное назначение	
2	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	5 980	рыночное значение
3	Площадь объекта, кв.м	418,50	
4	Величина арендопригодной площади, доля	418,50	Может быть сдан весь объект
5	Потенциальный валовый доход	2 502 630	
6	Недозагрузка, %	-17,20%	ПСН
7	Действительный валовый доход, руб.	2 072 178	
8	Доля операционных расходов, %	12,9%	свободное

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
9	Сумма операционных расходов, руб.	322 839	
10	Чистый операционный доход, руб.	1 749 339	
11	Коэффициент капитализации	11,60%	ПСН
12	Справедливая стоимость помещения в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	15 080 509	

Источник: расчеты Оценщиков

Таблица 9.50. 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	Доп. соглашение №3 от 25.02.2021 к Договору аренды №2979 от 19.05.2014. Значение ставки по договору соответствует рыночному
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	16,30%	
14	Справедливая стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	143 211 166	
15	Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)	27 889 391	

Источник: расчеты Оценщиков

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 с изменяющимися условиями аренды, не соответствующими рынку, Оценщики применили 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.

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 – не отражен в выписке из ЕГРН на дату оценки. Однако, договор заключен в 2014 году, срок действия -до 01.01.2025 г., ставки аренды по условиям договора не соответствуют рынку, меняются на протяжении срока аренды, предусмотрена ежегодная индексация арендной ставки, досрочное расторжение возможно при уведомлении за 90 дней. Учитывая вышеизложенное, Оценщики считают данный договор обременением, поэтому расчет справедливой стоимости объекта недвижимости проведен с учетом действующего на дату оценки долгосрочного договора аренды.

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 2026 г. (2027 г.- постпрогнозный). Выбор такого срока прогнозирования также обусловлен тем фактом, что сроки действия долгосрочных договоров аренды истекают к 2026 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 до конца 2023 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 2023-2029 гг.¹³

Таблица 9.51. Рост арендных ставок в среднем за год, %

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027 (ПП)
Темп роста арендных ставок (ИПЦ), %	-	4,6	4,2	4,1	4,0

Источник: составлено Оценщиками

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 9.43 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 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 9.45 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.

¹³ https://dcenter.hse.ru/consensus_forecast

- 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-26238¹⁴ со сроком погашения в 2041 году. Таким образом, доходность данной облигации на дату оценки равна 11,38%.

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 9.52. 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								
Сложность обеспечения 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 Оценщиков

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:

$$K_{л} = K_{БЕЗР} \times T_{ЭКСП},$$

где

$K_{БЕЗР}$ - 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,

¹⁴ <https://smart-lab.ru/q/bonds/SU26238RMFS4/>

срок экспозиции для оцениваемых объектов равен в среднем 8,5 месяцев. Премия за низкую ликвидность 8,1%.

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 9.53. 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 Оценщиков

Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения приведен в таблице

ниже

Таблица 9.54. Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Безрисковая ставка, %	11,38%
Премия за риск вложения в недвижимость, %	3,5%
Срок экспозиции, мес.	8,5
Премия за низкую ликвидность, %	8,1%
Премия за инвестиционный менеджмент, %	2,00%
Ставка дисконтирования, %	24,98%

Источник: расчеты Оценщиков

Таким образом, ставка дисконтирования составила 24,98%.

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 9.55. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а, в рамках доходного подхода.

Наименование показателя	08.09.2023 - 20.09.2023	21.09.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 01.12.2024	01.01.2025- 01.12.2025	01.01.2026- 01.12.2026	ПП (2027)
Фактор времени	0,033	0,277	1,000	0,997	0,997	0,997
Арендпригодная 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					
Арендная ставка рыночная, руб./кв.м/год с НДС	11 130	11 130	11 642	12 131	12 628	13 133
ИПЦ, %	-	-	4,6%	4,2%	4,1%	4,0%
ПВД, руб.	114 456	636 642	2 404 073	2 497 536	2 599 859	2 703 829
Недозагрузка по договору аренды, %	0,0%	-	-	-	-	-
Недозагрузка по рынку, %		11,8%	11,8%	11,8%	11,8%	11,8%
Действительный валовый доход	114 456	561 518	2 120 392	2 202 827	2 293 076	2 384 777

Наименование показателя	08.09.2023 - 20.09.2023	21.09.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 01.12.2024	01.01.2025- 01.12.2025	01.01.2026- 01.12.2026	ПП (2027)
Операционные расходы, % от ПВД	12,90%	12,90%	12,90%	12,90%	12,90%	12,90%
Операционные расходы, руб.	14 765	82 127	310 125	322 182	335 382	348 794
ЧОД	99 691	479 391	1 810 267	1 880 645	1 957 694	2 035 983
Кк	-	-	-	-	-	10,70%
Стоимость реверсии, руб.	-	-	-	-	-	19 027 879
Денежный поток, руб.	99 691	479 391	1 810 267	1 880 645	1 957 694	2 035 983
Ставка дисконтирования, %	24,98%	24,98%	24,98%	24,98%	24,98%	-
Период дисконтирования	0,01650	0,17150	0,81000	1,80700	2,80400	-
Дисконтный множитель	0,99633	0,96248	0,83476	0,66836	0,53513	0,53513
Дисконтированный денежный поток	99 325	461 404	1 511 138	1 256 948	1 047 621	-
Дисконтированная стоимость реверсии	10 182 389					
Рыночная стоимость помещения, руб. с НДС	14 558 825					

Источник: расчеты Оценщиков

Таблица 9.56. 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	08.09.2023 - 31.12.2023	01.01.2024- 20.07.2024	21.07.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.12.2026	ПП (2027)
<i>Фактор времени</i>	0,312	0,551	0,447	0,997	0,997	0,997
Арендпригодная 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	23 818	29 778	-	-	-	-
Арендная ставка рыночная, руб./кв.м/год с НДС	22 277	23 302	24 374	25 398	26 439	27 497
ИПЦ, %	-	4,6%	4,6%	4,2%	4,1%	4,0%
ПВД, руб.	294 276	649 744	431 449	1 002 744	1 043 843	1 085 615
Недозагрузка по договору аренды, %	0,0%	0,0%	-	-	-	-
Недозагрузка по рынку, %	-	-	11,8%	11,8%	11,8%	11,8%
Действительный валовой доход	294 276	649 744	380 538	884 420	920 670	957 512
Операционные расходы, % от ПВД	12,90%	12,90%	12,90%	12,90%	12,90%	12,90%
Операционные расходы, руб.	37 962	83 817	55 657	129 354	134 656	140 044
ЧОД	256 314	565 927	324 881	755 066	786 014	817 468
Кк	-	-	-	-	-	10,70%
Стоимость реверсии, руб.	-	-	-	-	-	7 639 888
Денежный поток, руб.	256 314	565 927	324 881	755 066	786 014	-
Ставка дисконтирования, %	24,98%	24,98%	24,98%	24,98%	24,98%	-
Период дисконтирования	0,15600	0,58750	1,08650	2,08350	3,08050	-
Дисконтный множитель	0,96581	0,87722	0,78484	0,62840	0,50313	0,50313
Дисконтированный денежный поток	247 551	496 442	254 980	474 483	395 467	-
Дисконтированная стоимость реверсии	3 843 857					
Рыночная стоимость помещения, руб. с НДС	5 712 780					

Источник: расчеты Оценщиков

Таблица 9.57. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а, в рамках доходного подхода

Наименование показателя	08.09.2023 - 31.12.2023	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.12.2026	ПП (2027)
<i>Фактор времени</i>	0,312	1,000	0,997	0,997	0,997
Арендпригодная площадь, кв.м	348,1	348,1	348,1	348,1	348,1
Арендная ставка по договору аренды, руб./кв.м/год с НДС	11 031	15 030	-	-	-
Арендная ставка рыночная, руб./кв.м/год с НДС	7 908	8 272	8 619	8 972	9 331
ИПЦ, %	-	4,6%	4,2%	4,1%	4,0%
ПВД, руб.	1 198 046	5 231 943	2 991 273	3 113 784	3 238 377
Недозагрузка по договору аренды, %	0,0%	0,0%	-	-	-
Недозагрузка по рынку, %	-	-	18,1%	18,1%	18,1%
Действительный валовой доход	1 198 046	5 231 943	2 449 853	2 550 189	2 652 231
Операционные расходы, % от ПВД	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Операционные расходы, руб.	167 726	732 472	418 778	435 930	453 373
ЧОД	1 030 320	4 499 471	2 031 075	2 114 259	2 198 858

Наименование показателя	08.09.2023 - 31.12.2023	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.12.2026	ПП (2027)
Кк	-	-	-	-	12,10%
Стоимость реверсии, руб.	-	-	-	-	18 172 380
Денежный поток, руб.	1 030 320	4 499 471	2 031 075	2 114 259	-
Ставка дисконтирования, %	24,98%	24,98%	24,98%	24,98%	-
Период дисконтирования	0,15600	0,81200	1,80900	2,80600	-
Дисконтный множитель	0,96581	0,83438	0,66806	0,53489	0,53489
Дисконтированный денежный поток	995 093	3 754 269	1 356 880	1 130 896	-
Дисконтированная стоимость реверсии	9 720 224				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	16 957 362				
Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16,30%				
Справедливая стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	14 193 312				
Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)	2 764 050				

Источник: расчеты Оценщиков

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества в составе Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на «08» сентября 2023 года составляет:

Таблица 9.58. Справедливая стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС
1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	36:14:0017603:367	11 549 000
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	36:14:0017603:207	-
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	36:14:0017603:24	2 249 000
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	36:33:0002401:326	30 194 000
5	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	-
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	36:33:0002401:4	5 880 000
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	39:15:121543:287	14 559 000
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	39:15:150851:226	5 713 000
9	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	14 193 312
10	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	2 764 050
11	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	39:16:010516:176	6 843 000

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС
12	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	39:16:010516:561	11 000
13	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	39:16:010516:560	192 000
14	Нежилое помещение. Площадь: общая 418,5 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	39:13:010313:797	15 081 000
15	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	143 211 000
16	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	27 889 000
ИТОГО		-	280 328 362

Источник: расчеты Оценщиков

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	15 893 000	14 559 000	9,2% (-8,4%) 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	5 403 000	5 713 000	5,7% (-5,4%) 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	174 592 000	143 211 000	21,9% (-18,0%) 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	34 001 000	27 889 000	21,9% (-18,0%) 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	16 636 000	14 193 312	17,2% (-14,7%) 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	3 240 000	2 764 050	17,2% (-14,7%) Менее 30% - отклонение несущественное
7	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес	8 394 000	6 843 000	22,7% (-18,5%)

№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, %
	(местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176			Менее 30% - отклонение незначительное
8	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	13 000	11 000	18,2% (-15,4%) Менее 30% - отклонение незначительное
9	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	235 000	192 000	22,4% (-18,3%) Менее 30% - отклонение незначительное
10	Нежилое помещение. Площадь: общая 418,5 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	15 877 000	15 081 000	5,3% (-5,0%) Менее 30% - отклонение незначительное
11	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	14 098 000	11 549 000	22,1% (-18,1%) Менее 30% - отклонение незначительное
12	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	410 000	-	-
13	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	-	-	-
13.1	<i>Земельный участок под основным зданием</i>	2 746 000	2 249 000	22,1% (-18,1%) Менее 30% - отклонение незначительное
13.2	<i>Земельный участок под гаражом</i>	80 000	-	-
14	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	28 493 000	30 194 000	6,0% (-5,6%) Менее 30% - отклонение незначительное
15	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	370 000	-	-
16	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	-	-	-
16.1	<i>Земельный участок под основным зданием</i>	5 550 000	5 880 000	5,9% (-6,0%) Менее 30% - отклонение незначительное
16.2	<i>Земельный участок под гаражом</i>	70 000	-	-

Источник: составлено и рассчитано Оценщиками

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	почти по всем объектам 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 Оценщиками 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	15 893 000	14 559 000	0,4	0,6	15 090 000	12 575 000
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	5 403 000	5 713 000	0,4	0,6	5 590 000	4 658 333
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	174 592 000	143 211 000	0,4	0,6	155 760 000	129 800 000
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	34 001 000	27 889 000	0,4	0,6	30 330 000	30 330 000
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	16 636 000	14 193 312	0,4	0,6	15 170 000	12 641 667
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	3 240 000	2 764 050	0,4	0,6	2 950 000	2 950 000
7	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	8 394 000	6 843 000	0,4	0,6	7 460 000	6 216 667
8	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	13 000	11 000	0,4	0,6	12 000	12 000
9	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	235 000	192 000	0,4	0,6	210 000	210 000

№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)
10	Нежилое помещение. Площадь: общая 418,5 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	15 877 000	15 081 000	0,4	0,6	15 400 000	12 833 333
11	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	14 098 000	11 549 000	0,4	0,6	12 570 000	10 475 000
12	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	410 000	-	1,0	0,0	410 000	341 667
13	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	-	-	-	-	2 530 000	2 530 000
13.1	<i>Земельный участок под основным зданием</i>	<i>2 746 000</i>	<i>2 249 000</i>	<i>0,4</i>	<i>0,6</i>	<i>2 450 000</i>	<i>2 450 000</i>
13.2	<i>Земельный участок под гаражом</i>	<i>80 000</i>	<i>-</i>	<i>1,0</i>	<i>-</i>	<i>80 000</i>	<i>80 000</i>
14	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	28 493 000	30 194 000	0,4	0,6	29 510 000	24 591 667
15	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	370 000	-	1,0	-	370 000	308 333
16	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	-	-	-	-	5 820 000	5 820 000
16.1	<i>Земельный участок под основным зданием</i>	<i>5 550 000</i>	<i>5 880 000</i>	<i>0,4</i>	<i>0,6</i>	<i>5 750 000</i>	<i>5 750 000</i>
16.2	<i>Земельный участок под гаражом</i>	<i>70 000</i>	<i>-</i>	<i>1,0</i>	<i>-</i>	<i>70 000</i>	<i>70 000</i>
ИТОГО		326 101 000	280 328 362	-	-	299 182 000	256 293 667

Источник: расчеты Оценщиков

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	155 760 000	129 800 000
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	15 170 000	12 641 667
3	Нежилое помещение. назначение: нежилое. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж №1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, д. 1, пом. IV. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	39:16:010516:176	общая долевая собственность	7 460 000	6 216 667
4	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	36:14:0017603:207	общая долевая собственность	410 000	341 667
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	5 590 000	4 658 333
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	15 090 000	12 575 000
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	36:33:0002401:326	общая долевая собственность	29 510 000	24 591 667
8	Нежилое помещение, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	36:14:0017603:367	общая долевая собственность	12 570 000	10 475 000
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	370 000	308 333

10	Нежилое помещение. Площадь: общая 418,5 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	39:13:010313:797	общая долевая собственность	15 400 000	12 833 333
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	5 820 000	5 820 000
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	30 330 000	30 330 000
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	2 950 000	2 950 000
14	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть), площадь 1020 кв.м., по адресу: Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина,46, кадастровый номер: 36:14:0017603:24	36:14:0017603:24	общая долевая собственность	2 530 000	2 530 000
15	197368/1000000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	39:16:010516:560	общая долевая собственность	210 000	210 000
16	30457/1000000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	39:16:010516:561	общая долевая собственность	12 000	12 000
ИТОГО				299 182 000	256 293 667

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.¹⁵

Для указанных целей в отношении Объекта оценки – имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на 08 сентября 2023 года, была установлена справедливая стоимость с учетом округлений в размере:

299 182 000 (Двести девяносто девять миллионов сто восемьдесят две тысячи) рублей с учетом НДС или
256 293 667 (Двести пятьдесят шесть миллионов двести девяносто три тысячи шестьсот шестьдесят семь) рублей 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	155 760 000	129 800 000
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	15 170 000	12 641 667
3	Нежилое помещение. назначение: нежилое. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж №1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, д. 1, пом. IV. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	39:16:010516:176	общая долевая собственность	7 460 000	6 216 667
4	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	36:14:0017603:207	общая долевая собственность	410 000	341 667
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	5 590 000	4 658 333
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	15 090 000	12 575 000

¹⁵ 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.

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	29 510 000	24 591 667
8	Нежилое помещение , общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	36:14:0017603:367	общая долевая собственность	12 570 000	10 475 000
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	370 000	308 333
10	Нежилое помещение . Площадь: общая 418,5 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	39:13:010313:797	общая долевая собственность	15 400 000	12 833 333
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	5 820 000*	5 820 000*
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	30 330 000*	30 330 000*
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	2 950 000*	2 950 000*
14	Земельный участок . Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть), площадь 1020 кв.м., по адресу: Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина,46, кадастровый номер: 36:14:0017603:24	36:14:0017603:24	общая долевая собственность	2 530 000*	2 530 000*
15	197368/1000000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	39:16:010516:560	общая долевая собственность	210 000*	210 000*
16	30457/1000000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	39:16:010516:561	общая долевая собственность	12 000*	12 000*
ИТОГО				299 182 000	256 293 667

* **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:

- Член СРО «Союз «Федерация специалистов оценщиков» (СРО «СФСО»), номер по реестру №563
- Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №029593-1 от 17.09.2021г.¹⁶
- ИНН: 772022237762 СНИЛС 129-528-731-87

Сергеева Н.А.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Сергеева Н.А.', written over a horizontal line.

¹⁶ 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.

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 Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
18. «Сборник рыночных корректировок» под редакцией Е.Е. Яскевича, СРД-33, май 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 01.07.2023 г.
25. Internet–ресурсы.

ПРИЛОЖЕНИЕ1
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ

Заключения специальных экспертиз не применялись.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ



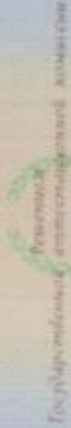
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Москва

Финансовая академия
при Правительстве Российской Федерации –
государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования

ДИПЛОМ

ФСВ 0541037



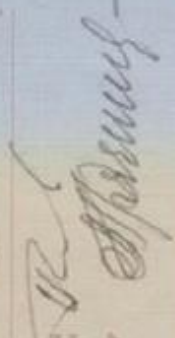
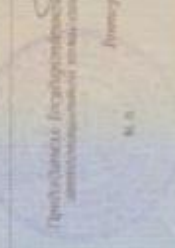
16 июня 2004

Сергеевой

Наталье Александровне

ПРИСУЖАЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ
по специальности
"Финансы и кредит"


Президент Государственной
аккредитационной комиссии
М.П. 



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
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.

АО «ЦЭАФН» - Москва, 2021 г. - № 13-04-070

**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:

М.П.  Д.Г. Старостин /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 200D0B40R3321-0003

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.			
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.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщика, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, 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): 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.			
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%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: - первый взнос за период страхования с «24» декабря 2020г. по «23» декабря 2021г. в размере 120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек) не позднее «24» декабря 2020 г.; - второй взнос за период страхования с «24» декабря 2021г. по «23» декабря 2022г. в размере 120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек) не позднее «24» декабря 2021 г. - третий взнос за период страхования с «24» декабря 2022 г. по «24» декабря 2023 г. в размере 120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек) не позднее «23» декабря 2022 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «24» декабря 2020 г.	по «24» декабря 2023 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).			

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование).

Оформлено в ФСЦ

Приложение № 2 – Правила № 114/3 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».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 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.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

/Д.Г.Старостин/

М.П.

Место 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

The screenshot displays a real estate listing for an office space. The main heading is "Офис, 300 м²" (Office, 300 m²). The location is specified as "Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Комсомольская ул., 49А". The price is listed as 21 000 000 Р. A contact number is provided: +7 981 471-06-61. The listing agent is identified as Алексей Николаев. A section titled "Отчёт о привлекательности объекта" (Report on the attractiveness of the object) is visible, which includes details about the area's population, traffic, and rental rates. The report is available for purchase for 350 Р. The page also features a gallery of 19 photos and various interactive elements like "В избранное" and "Пожаловаться".

Фотографии (19) Описание На карте Показать объявления Объём: 300 м²

Представлю вашему вниманию коммерческие помещения в центральном районе города по адресу г. Калининград ул. Комсомольская 49 а
 Общая площадь: 300 кв. метров +
 Огороженная территория для парковки на 28 машин плюс гаражное место.
 Источник пасивного дымода в месяц от 100 тысяч рублей и выше (возможна продажа с арендаторами)
 Шумное расположение - исторический центр, около первой линии дороги всегда будет спрос на аренду.

[Вернуться](#)

Напишите автору

[Связаться со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хотю посмотреть](#)

или укажите подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Отзыв о сайте](#) [Связаться](#)

Площадь: 300 м²

Этаж: 1 из 4

Юридический адрес: Предоставляется

Количество мокрых точек: 2

Мощность, кВт: 30

Высота потолков: 3 м

Планировка: Смешанная

Состояние: Офисная отделка

Доступ: Свободный

Парковка: Наземная, 28 мест, 15 000 Р/место

Инфраструктура

- + Аптека
- + Санкиот
- + Выставочно-оладковой комплекс
- + Кафе
- + Медицинский центр

21 000 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 20 270 000 [>](#)

Цена за метр: 70 000 Р


Налог: УСН

+7 981 471-06-61

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут


📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

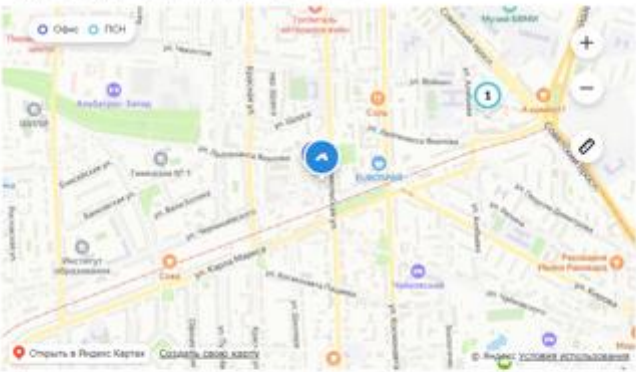
Мир

Документы проверены

 **АЛЕКСЕЙ**
Алексей Николаев

kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/288095408/

Офис, 300 м²



21 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Назначение: 20 270 000

Цена за метр: 70 000 Р

Налог: УСН

+7 981 471-06-61

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, нажмите на нас

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Мир

Документы проверены

АГЕНТОР Алексей Николаев

Год постройки	1980	Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее	Общая площадь	800 м²

Офис в аренду

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/288095408/
Аналог 2


kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/291644174/

Объявление от 16.09.2020 17 просмотров, 1 на сегодня

Офис (В), 160 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Серванта Колосова, 2А

В избранное



20 фото

11 900 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр: 74 375 Р

Налог: НДС не включен

+7 906 232-54-85

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, нажмите на нас

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Инвент. Департамент коммерческой недвижимости

Документы проверены

АГЕНТОР Денис Солоненков

Отчёт о привлекательности помещения и локация

Купить

Найдите подходящее место для своего бизнеса

Фотографии (00) Описание На карте Показать объявления

Офис, 160 м²

Помещение для ведения бизнеса на улице Серванта Колосова 2А - достойный Вашего внимания объект! Общая площадь - 160,4 кв.м, первый этаж 85 кв.м + цокольный этаж 75,4 кв.м., собственный санузел, подсобные помещения. Подойдет как для офиса, салона, так и в качестве торгового-выставочного зала. Отдельный вход, благоустроенная территория с местами для парковки вдоль улицы. Евроремонт. Все центральные коммуникации, отопление автономное. В помещении установлены кондиционеры, приточная вентиляция! Выделены пожарная и охранная сигнализация, проведен высокоскоростной интернет. Идеальная транспортная доступность в условиях города: рядом улицы пр-т Мира, с развитой сетью общественного транспорта (помещение находится на оживленной улице с постоянным потоком пешеходов и автотранспорта / рядом остановки, магазины, торговые центры, предприятия, организации, учебные заведения) Превосходный вариант для вложения средств и ведения собственного бизнеса! Объект - 197449

Номер объекта: #1/197449/3808
Скрыть

Позвоните автору
Вам ответят на все вопросы
[Показать контакты](#)

11 900 000 Р
Следить за изменением цены

Цена за метр 74 375 Р
Налог НДС не включен

+7 906 232-54-85
Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, [нажмите нам](#)

АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

ДИРЕКТОР
Денис Соломонов

Отчёт о привлекательности помещений и локаций [Купить](#)

Найдите подходящее место

Площадь 160 м²
Этаж 1 из 7
Планировка Кухонная
Парковка Открытая

Показать рядом Инфраструктура Планы

Офис, 160 м²

11 900 000 Р
Следить за изменением цены

Цена за метр 74 375 Р
Налог НДС не включен

+7 906 232-54-85
Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, [нажмите нам](#)

АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

ДИРЕКТОР
Денис Соломонов

Отчёт о привлекательности помещений и локаций [Купить](#)

Найдите подходящее место

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/291644174/>

Объявлено: 24 авг. 17:33 | 33 просмотра, 1 за сохранен

Офис, 240 м² в офисном здании «на ул. Геологическая, 1»

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Геологическая ул., 1. На карте

В избранное | Поделиться | Сохранить | Показать

17 500 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр: 72 917 Р
Налог: УОН

+7 962 259-47-70

Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, нажмите [нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Авеню-Риэлт Владис
Документы проверены

РИЭЛТОР
Лариса Носова
★ 3.0 · 3

Отчёт о привлекательности
помещения и локации

Найдите подходящее место

Площадь: 240 м² | Этажей: 4 | Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подойдут для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 Р [350 Р](#) | [Посмотреть пример отчёта](#)

Код объекта: 767787.
Рассмотрим все предложения Покупателя на повышение от указанной ПЕРВАЯ линия, ПЕРВЫЙ ЭТАЖ коммерческого здания нежилого фонда.

ДВА ОТДЕЛЬНЫХ ВХОДА С УЛИЦЫ.
Хороший пешеходный и автомобильный трафик.

17 500 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр: 72 917 Р
Налог: УОН

+7 962 259-47-70

Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, нажмите [нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Авеню-Риэлт Владис
Документы проверены

РИЭЛТОР
Лариса Носова
★ 3.0 · 3

Отчёт о привлекательности
помещения и локации

Найдите подходящее место
для вашего бизнеса

Фотографии (5) Описание На карте Показать объявление

Орикс, 240 м²

Большая удобная парковка.
 Электричество с возможностью увеличения.
 Центральные коммуникации.

ВОЗМОЖНОСТЬ УМЕНЬШЕНИЯ ПЛОЩАДИ.


ОРИЕНТИРЫ РАСПОЛОЖЕНИЯ:
 - улицы: Косменюк, Барнаульская, Большая, Генерала Галицкого, Шеннико, Театральная, Сержанта Колоскова, Дмитрия Донского;
 - проспекты: Леванский, Московский, Гвардейский.

Звоните или пишите, Лариса.
 24/7

[Свернуть](#)

Позвоните автору
 Вам ответят на все вопросы

[Показать контакты](#)



17 500 000 Р
 Следить за изменением цены

Цена за метр: 72 917 Р
 Налог: УЧН

+7 962 259-47-70
 Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Авено-Риэлт Владис
 Документы проверены

РЕАЛТОР
Лариса Носова
 3.0 - 3

Отчёт о привлекательности
 помещения и локации [Купить](#)

[Найдите подходящее место](#)


Оформить заявку по объявлению

Поиск

Орикс, 240 м²

[Смотреть все объявления в БД](#)

Положение рядом Инфраструктура Панорама



17 500 000 Р
 Следить за изменением цены

Цена за метр: 72 917 Р
 Налог: УЧН

+7 962 259-47-70
 Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Авено-Риэлт Владис
 Документы проверены

РЕАЛТОР
Лариса Носова
 3.0 - 3

Отчёт о привлекательности
 помещения и локации [Купить](#)

[Найдите подходящее место для вашего бизнеса](#)

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/289068600/>


Аналог 4

Объекты: 14 кв. 1434 | 375 просмотров, 1 за сегодня

Офис (А), 135,1 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Коммунальная ул, 4 [На карте](#)

В избранное | Поделиться | Сохранить | Показать



13 фото

Отзыв о сайте

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

9 500 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр: 70 319 ₽
Налог: УСН

+7 906 234-94-60
Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, нажмите [нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

РАБОТОДАТЕЛЬ
Татьяна Шведова

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Площадь: 135,1 м² | Этажей: 5 | Помещение: Свободно

Класс: А

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подойдут для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 ₽ 3000 ₽](#) | [Посмотреть пример отчёта](#)

Продается офис в историческом районе города. Общая площадь - 135,1 кв.м. Расположен на четвертом этаже административного, пятиэтажного здания, состоит из 6 кабинетов, холла и с/у. Потолки - 3,1 м. Сделан качественный ремонт помещения, здание после капитального ремонта. Первая линия ул. Коммунальная, 20 метров до проспекта Мира. Рядом есть парковка. Возможно использование под склад. Цена: 9 500 000 руб. Звоните!

Продается офис в историческом районе города. Общая площадь - 135,1 кв.м. Расположен на четвертом этаже административного, пятиэтажного здания, состоит из 6 кабинетов, холла и с/у. Потолки - 3,1 м. Сделан качественный ремонт помещения, здание после капитального ремонта. Первая линия ул. Коммунальной, 20 метров до проспекта Мира. Рядом есть парковка. Возможно использование под любую офисную деятельность. Ждем инвесторов, помещение сдано в аренду за 85 000 руб./мес. Номер в базе 114238. Объект 114238.

Номер объекта: #1/114238/3808

Скрыть

Позвоните автору
Вам ответят на все вопросы

[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Остаток сайта

9 500 000 руб.

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр: 70 319 руб.
Налог: УСН

+7 906 234-94-60

Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, [нажмите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

АГЕНТОР
Татьяна Шведова

Отчёт о привлекательности помещений и локаций [Купить](#)

Найдите подходящее место для вашего бизнеса [Посмотреть объявления](#)

Фотографии (13) **Описание** На карте Показать объявления

Офис, 135,1 м²

Площадь	135,1 м²
Этаж	4 из 5
Планировка	Кабинетная
Парковка	Открытая

9 500 000 руб.

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр: 70 319 руб.
Налог: УСН

+7 906 234-94-60

Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, [нажмите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

АГЕНТОР
Татьяна Шведова

Отчёт о привлекательности помещений и локаций [Купить](#)

Найдите подходящее место

Пожалуйста, оцените объявление

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269345909/>

Адрес: Россия, Калининградская обл., . Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50

Аналоги для сравнительного подхода

Аналог 1

Обновлено сегодня, 10:34 · 70 просмотров, 0 закладки

Торговая площадь, 41,5 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Автомобильная ул, 24 На карте

В избранное · Поделиться · Показать

4 700 000 ₽ или

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 113 254 ₽

Налог УСН

+7 906 232-54-85

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

ДИРЕКТОР
Денис Соломонов

Отчёт о привлекательности помещений и локаций [Купить](#)

Найдите подходящее место для своего бизнеса

Площадь 41,5 м² · Этаж -1 из 9 · Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендация по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Продан торгово-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, подойдет под бытовые услуги. Торговый зал, свой санузел, есть две вместительные ниши которые можно использовать как подсобное помещение для хранения товара. Урбанистическая парковка напротив входа. Парковка возле SPARОбъект: 152840

kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/275218422/

Торговая площадь, 41,5 м²

Площадь: 41,5 м²
 Этажи: -1 из 9
 Вид: Отдельный с улицы

4 700 000 руб.

Следить за изменением цены

Цена за метр: 113 254 руб.
 Налог: УОН

+7 906 232-54-85

Номер только для звонка, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
 Документы проверены

ДИРЕКТОР
Денис Соломонов

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Найдите подходящее место

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/275218422/>
 Аналог 2

kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/275947311/

Торговая площадь, 51,7 м²
в торгово-развлекательном центре «Южный»

Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Интернациональная ул., 30 [На карте](#)

В избранное [←](#) [↻](#) [📄](#) [📷](#) [🗺️](#) [🔔](#) [Пожаловаться](#)

6 200 000 руб.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 6 014 000 [>](#)

Цена за метр: 119 923 руб.
 Налог: НДС не включен

+7 906 218-14-80

Номер только для звонка, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент Нью
 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Найдите подходящее место для вашего бизнеса [Найти подходящее место](#)

kaliningrad.auryc.ru/sale/connections/279364731

Фотографии (15) Описание На карте Показание обьявления Торговая площадь, 51,7 м²

СУПЕР ПРЕДЛОЖЕНИЕ !!!

Продан коммерческое помещение 51,7 квадратных метров в Торговом Центре "Южный", на улице Интернациональная.

- на 1 этаже
- со своим ремонтом
- пол вымощен кафелем
- стеклянные огромные двери
- стеклянная стена, ваш товар всегда на виду
- бесплатная реклама услуг или товаров
- установлен индивидуальный кондиционер в помещении
- видеонаблюдение
- высокие потолки
- высокая проходимость
- возможность ведения любого направления бизнеса
- быстрая окупаемость!!!
- выгодное вложение!!!
- проведены все коммуникации

Торговый Центр находится в Московском районе (Южный рынок) где можно приобрести все самое необходимое для Вас.

Рассмотрим вариант продажи как готовый бизнес.

Звоните ответим на все интересующие Вас вопросы.

[Скрыть](#)

6 200 000 руб.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 6 014 000

Цена за метр 119 923 руб.
Налог НДС не вносится

+7 906 218-14-80

Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, [нажмите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент Нью
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Тип помещения В торговом комплексе

Площадь 51,7 м²

Этаж 1 из 5

Высота потолков 3 м

Витринные окна Есть

Состояние Типовой ремонт

Парковка Наземная, бесплатно Наземная

О ТЦ «ЮЖНЫЙ»

Год постройки	2010	Тип здания	Торгово-развлекательный центр
Категория здания	Действующее	Общая площадь	6 455 м²
Часы работы	с 10:00 до 20:00	Вентиляция	Приточная

Система пожаротушения Сигнализация

6 200 000 руб.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 6 014 000

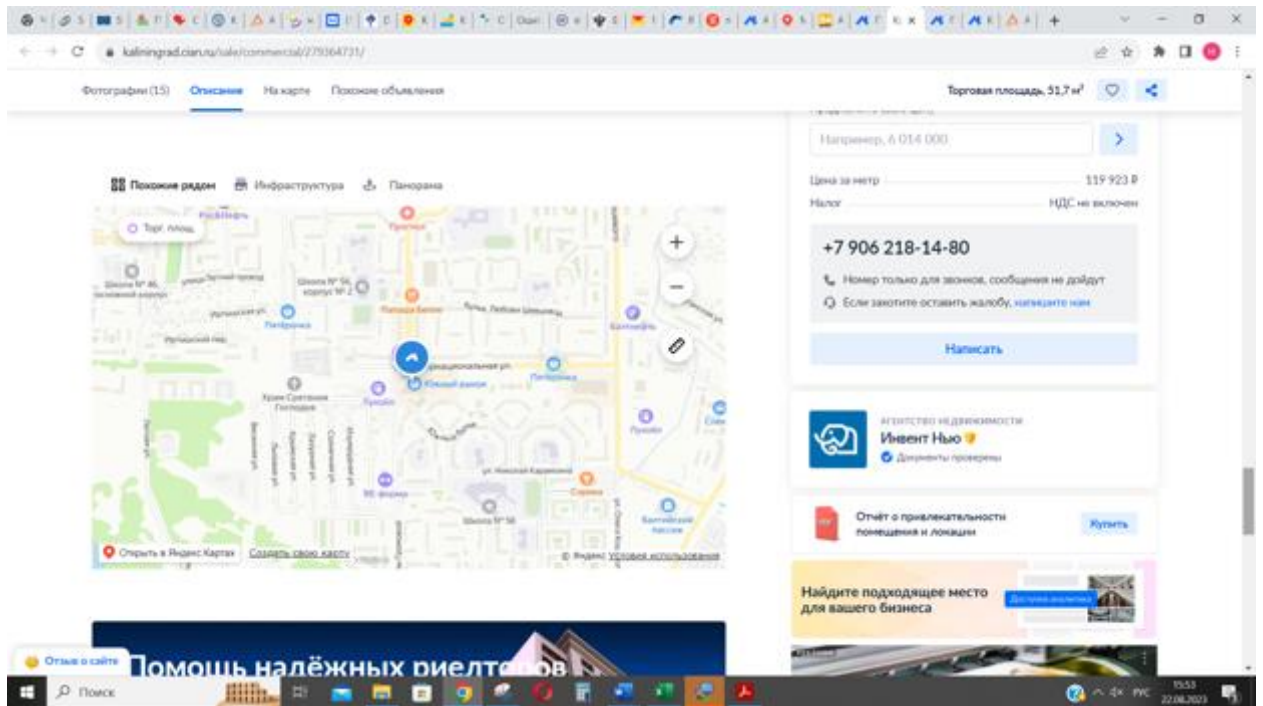
Цена за метр 119 923 руб.
Налог НДС не вносится

+7 906 218-14-80

Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, [нажмите нам](#)

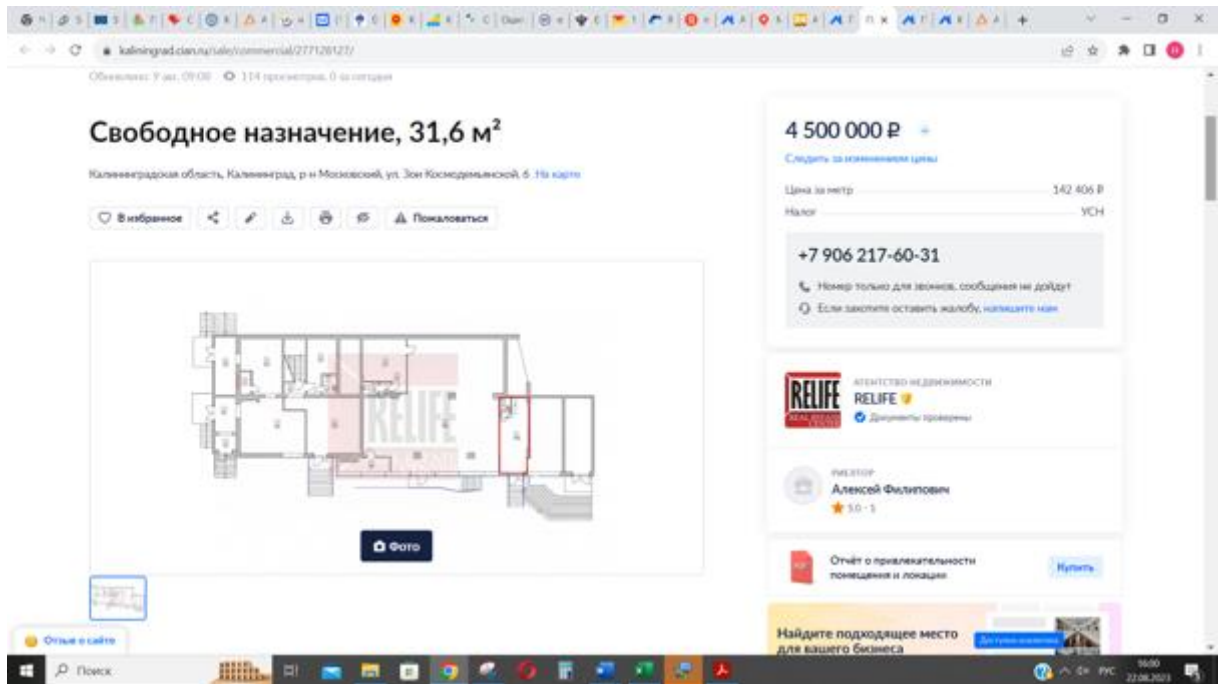
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент Нью
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации



<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/279364731/>

Аналог 3



Art. 31378696 Продается нежилое помещение общей площадью 31,6 кв.м. Помещение с арендатором, на трафике продуктового магазина "Победа". Имеется два входа, отдельный с улицы и общий из магазина "Победа". Отличный рекламный потенциал. Объект с хорошей окупаемостью. Все коммуникации центральные. Высота потолков 3,2 метра. Выполнен качественный ремонт. Свободная парковка. Большой жилой массив.

Позвоните автору
Вам ответят на все вопросы

[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните автору объявления и уточните необходимую информацию.

[Помогите](#)

4 500 000 ₽
Следить за изменением цены

Цена за метр 142 406 ₽
Налог УСН

+7 906 217-60-31
Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

RELIFE АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Документы проверены

РАБОТОДАТЕЛЬ
Алексей Филиппов
★ 10 · 1

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Фотографии (1) Описание На карте Показать объявление

Свободное назначение, 31,6 м²

Площадь 31,6 м²
Этаж 1 из 5
Состояние Типовой ремонт
Вход Отдельный с улицы

Поискать рядом Инфраструктура Панорама

4 500 000 ₽
Следить за изменением цены

Цена за метр 142 406 ₽
Налог УСН

+7 906 217-60-31
Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

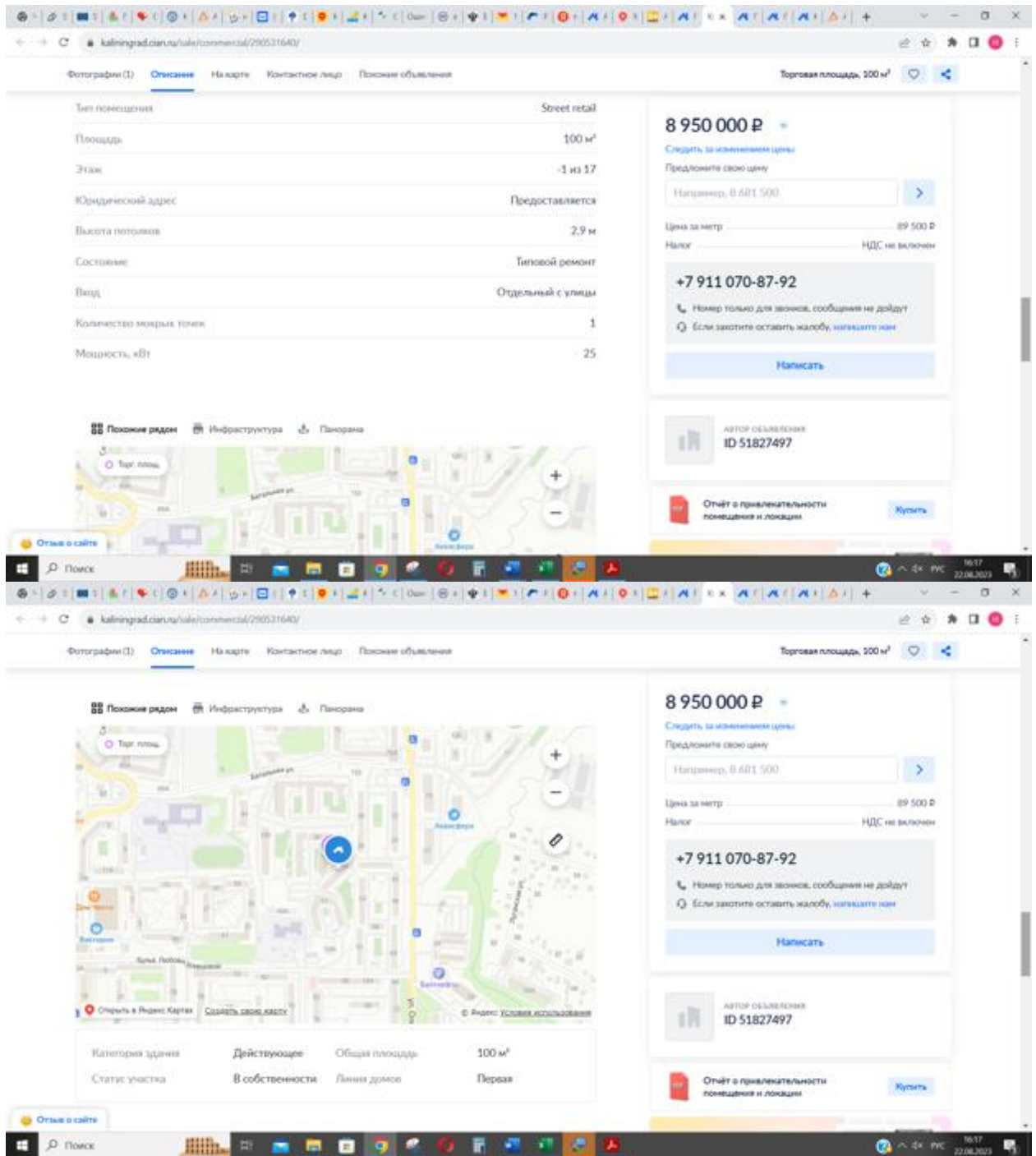
RELIFE АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Документы проверены

РАБОТОДАТЕЛЬ
Алексей Филиппов
★ 10 · 1

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Найдите подходящее место

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/277128127/>



<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/290531640/>

Адрес: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28

Аналоги для сравнительного подхода

Аналог 1

Объект: Калининград, Ленинский проспект, дом №28

Свободное назначение, 1 230 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Шеллера, 7. На карте

120 000 001 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр: 97 561 Р

Налог: YCH

+7 962 259-47-70

Агентство недвижимости
Авеню-Риэлт Владис
Документы проверены

ИВЕТОР
Лариса Носова
★ 3.0 - 3

Отчёт о привлекательности помещений и локаций

Найдите подходящее место

Фотографии (18) Описание На карте Последние объявления

Код объекта: 818093.
ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ КИРПИЧНОЕ ЗДАНИЕ 1997г на ПЕРВОЙ ЛИНИИ улицы Шеллера.

Объект соответствует нормам и требованиям к общественным зданиям административного назначения.

ЭЛЕКТРИЧЕСТВО 50кВт, в том числе по II категории - 35кВт, по III категории - 15кВт.

СВОЯ КОТЕЛЫНЯ.
Коммуникации центральные, счетчики на все.

ЕСТЬ ВСЯ СЛАБОТОЧКА:
охранная и пожарная сигнализация, видеонаблюдение, интернет.

СИСТЕМА КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ по всему зданию.

НЕСКОЛЬКО ВХОДОВ в здание.
Удобная возможность установки лифта.

Подвальный этаж с усиленной степенью защиты и пожарной безопасности кабинетов (касса, сейфовое хранилище, серверная).

СВОЙ ПАРИОНИГ:
гараж+ парковка за шлагбаумом + гостевая парковка свободного доступа.

Огороженная территория по периметру здания.

НАХОДИТСЯ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА.
тупице проспект Мира, улицы Карла Маркса, Леонова, Комсомольская, Красная, ул. Путячева.

120 000 001 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр: 97 561 Р

Налог: YCH

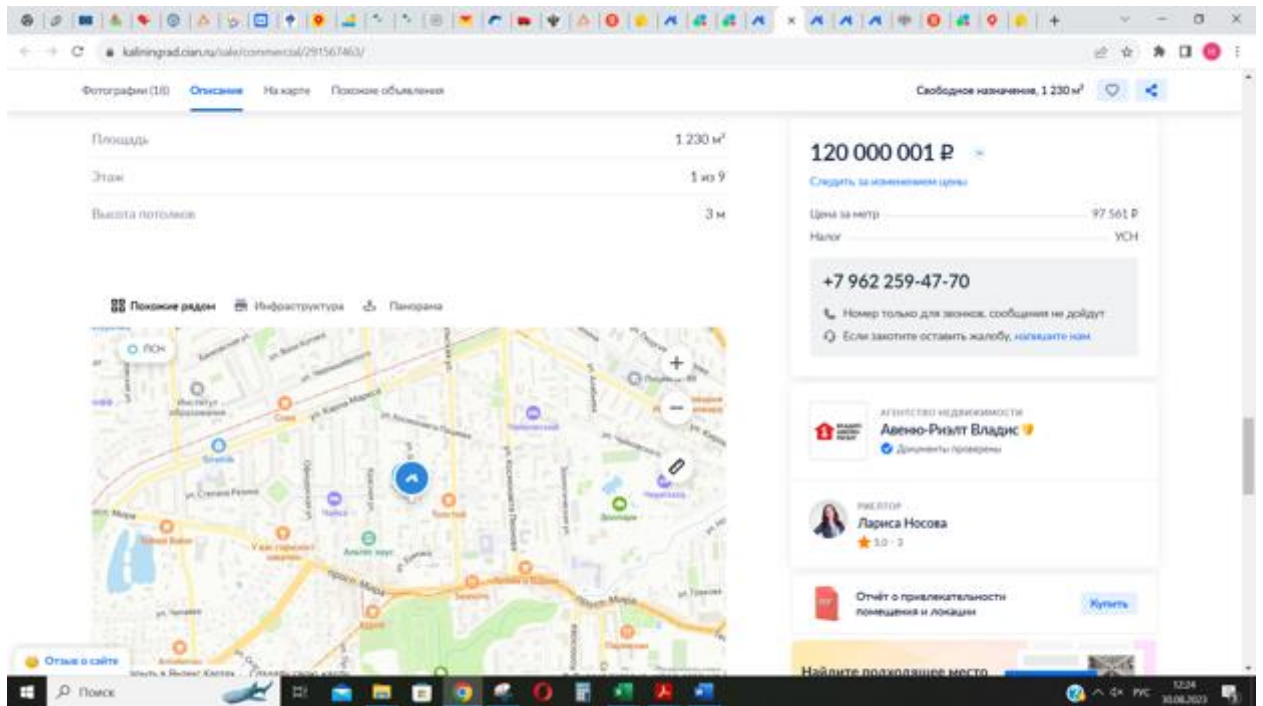
+7 962 259-47-70

Агентство недвижимости
Авеню-Риэлт Владис
Документы проверены

ИВЕТОР
Лариса Носова
★ 3.0 - 3

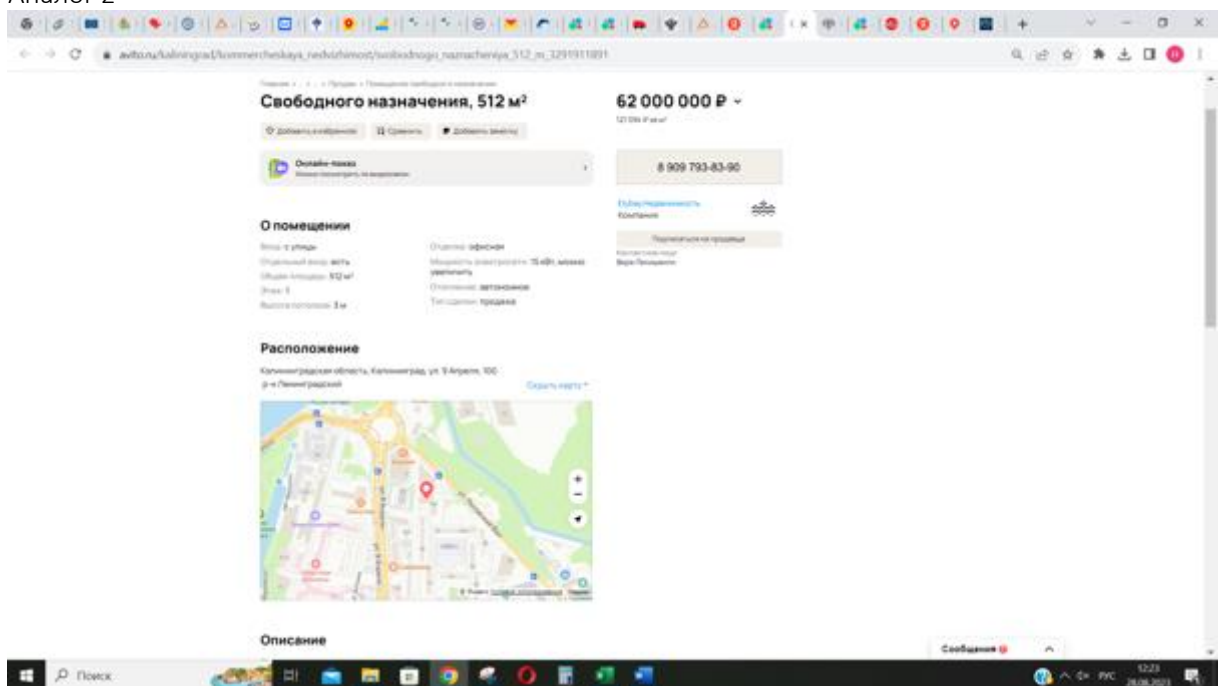
Отчёт о привлекательности помещений и локаций

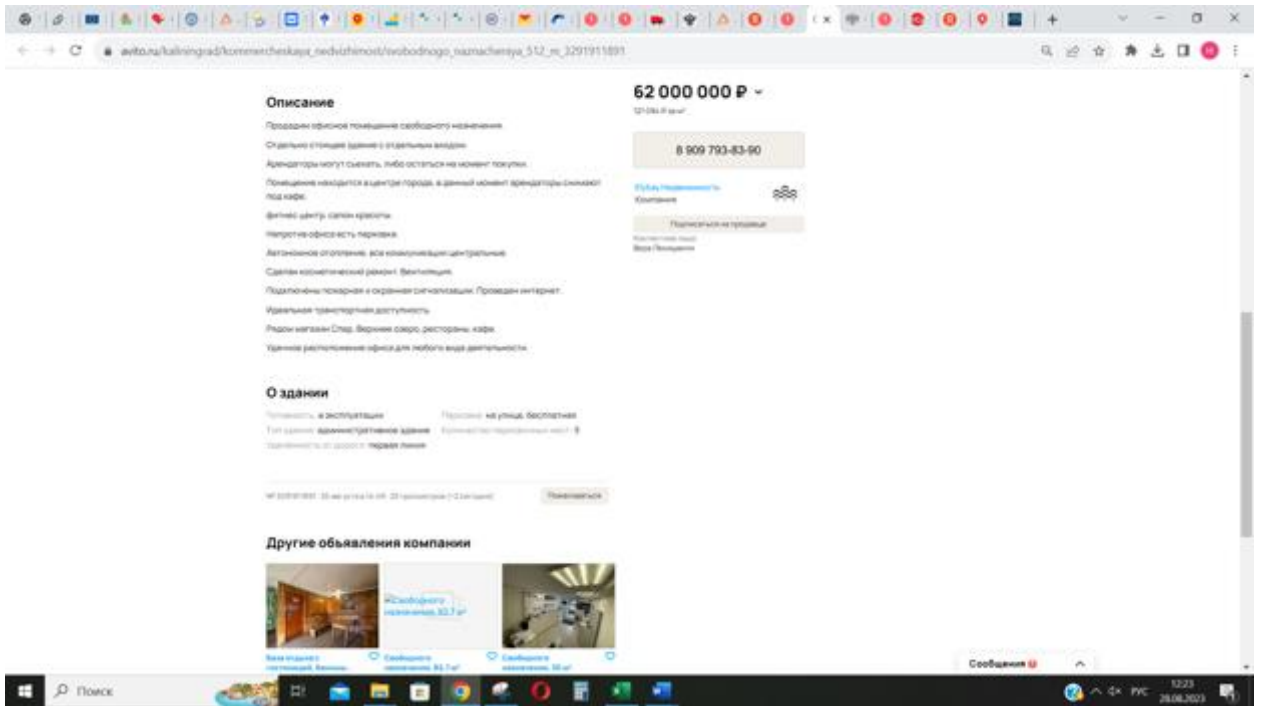
Найдите подходящее место



<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/291567463/>

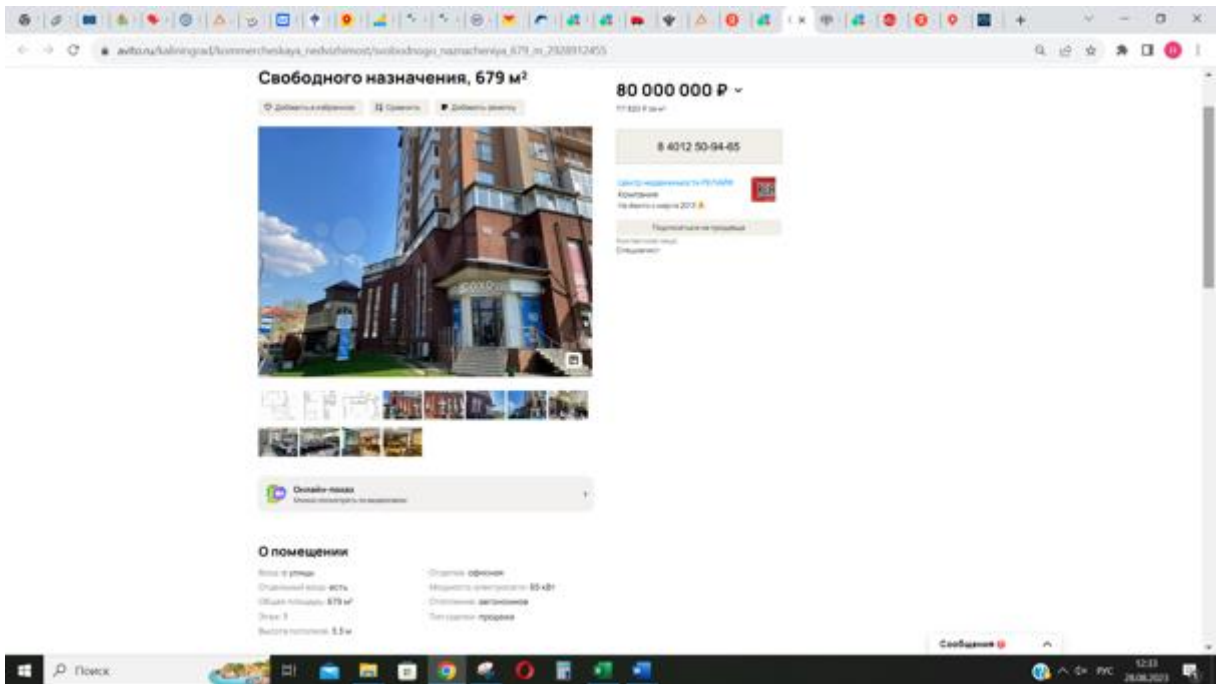
Аналог 2

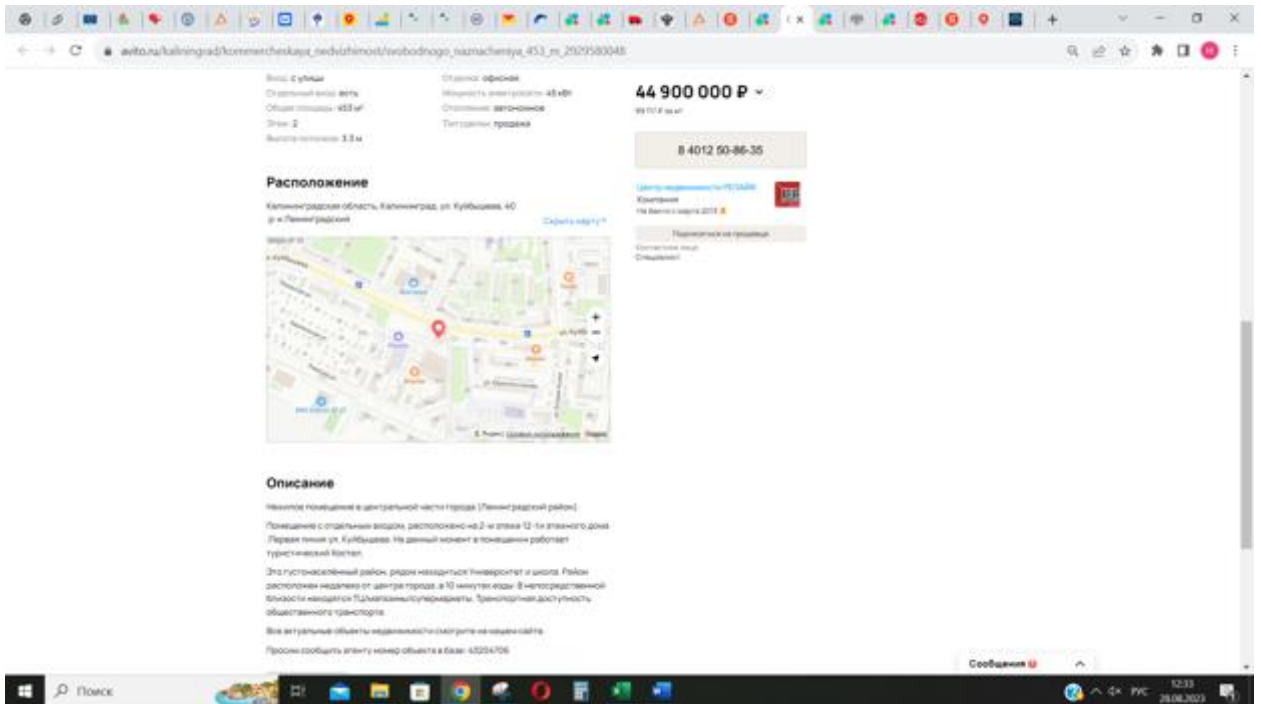




https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_512_m_3291911891

Аналог 3



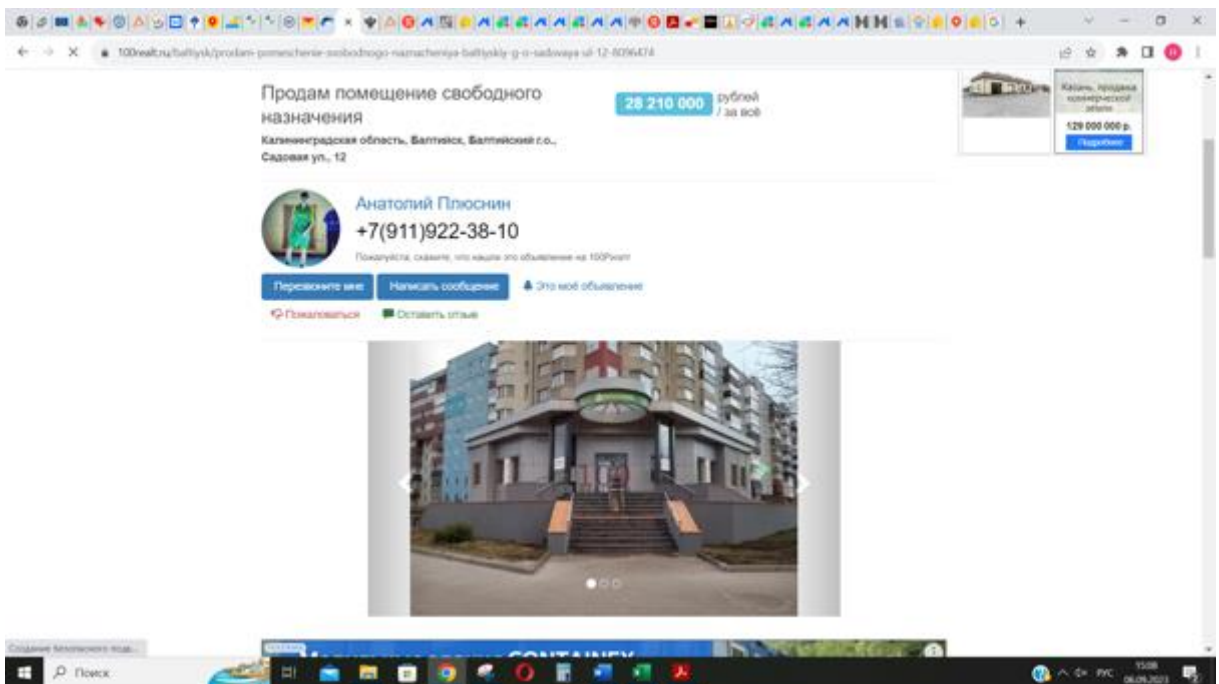


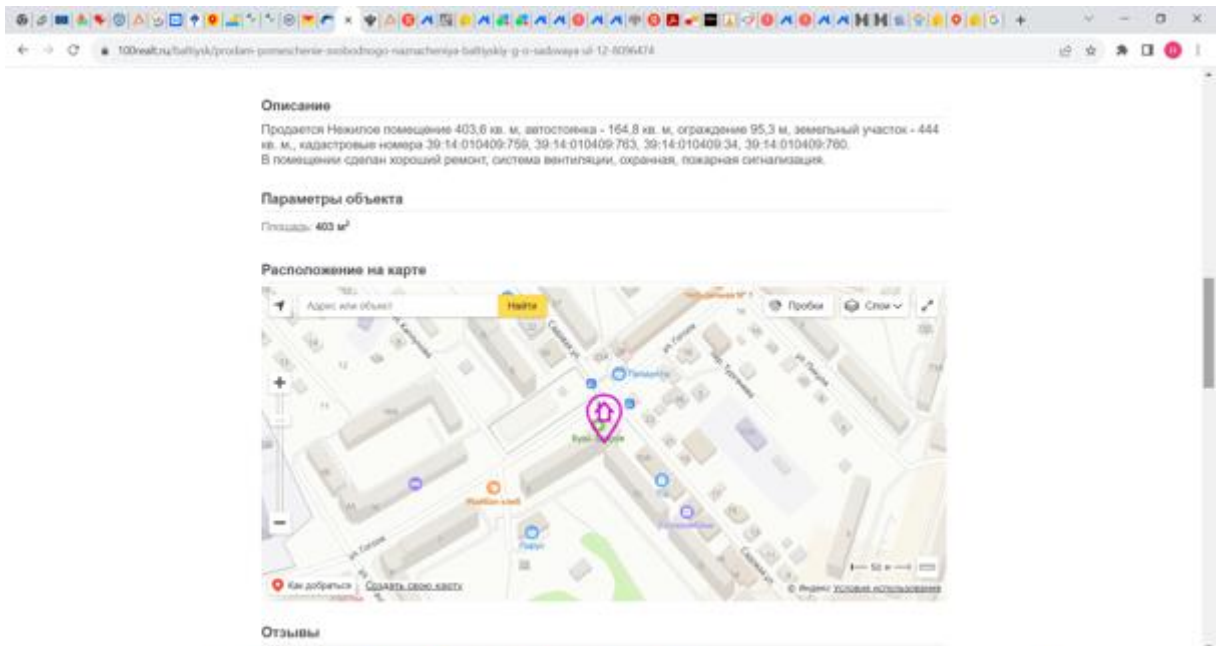
https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_453_m_2929580048

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

Аналоги для сравнительного подхода

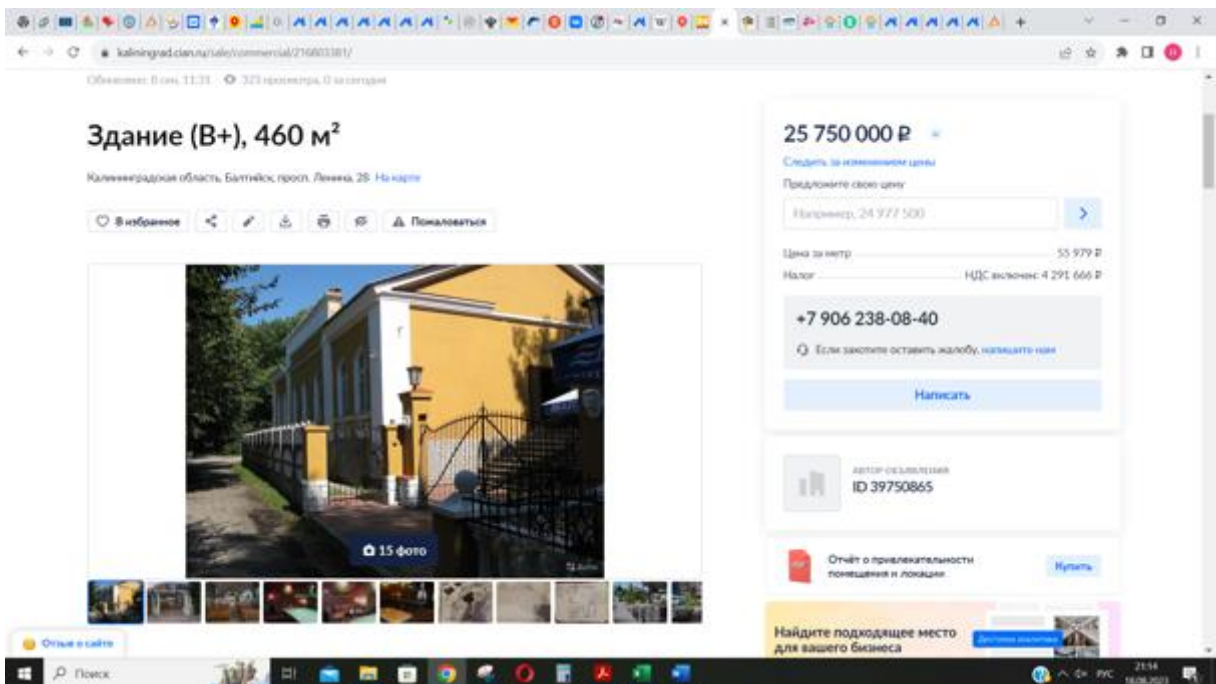
Аналог 1





<https://100real.ru/baltiysk/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-baltiyskiy-g-o-sadovaya-ul-12-8096474>

Аналог 2



Площадь: 460 м² | Этажей: 2 | Класс: B+

Подстроена: 1970

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Коммуранты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 руб.](#) | [Посмотреть пример отчёта](#)

Комплекс-отдельно стоящее здание в центре города на главном проспекте, площадь-460м2 высота потолка 3,5 м, имеется подземный технический этаж, материал красный немецкий кирпич.Имеется 5 входов, оборудовано противопожарной сигнализацией,видео 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, покрытые тонированным стовым поликарбонатом, высотой 4 метра и площадью 165 м2, а так же беседка, оформленная бетонной балюстрадой с навесом из металлоконструкций площадью 60м2,малые архитектурные формы, декоративные вечнозеленые растения.Э/э 16 кВт.Все коммуникации.Система канализации в собственности.Протурная плитка.Барбекю. Комплекс и земельный участок в собственности.Жилой фонд не граничит с указанной территорией, что позволяет без ограничений установить любое разрешенное Правилами застройки и землепользования округа видом использования.Идеально для торгового комплекса,складского терминала.В десяти метрах сзади расположена железная дорога, что позволяет доставлять при необходимости грузы прямо с железнодорожных вагонов.Продается в связи с переездом в другой регион.Торг для реального покупателя.Возможен обмен на квартиру в Санкт-Петербурге с вашей доплатой.

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) | [Кадистовый номер](#) | [Хочу посмотреть](#)

[Отзыв о сайте](#)

25 750 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 24 977 500

Цена за метр: 55 979 Р

Налог: НДС вычтены: 4 291 666 Р

+7 906 238-08-40

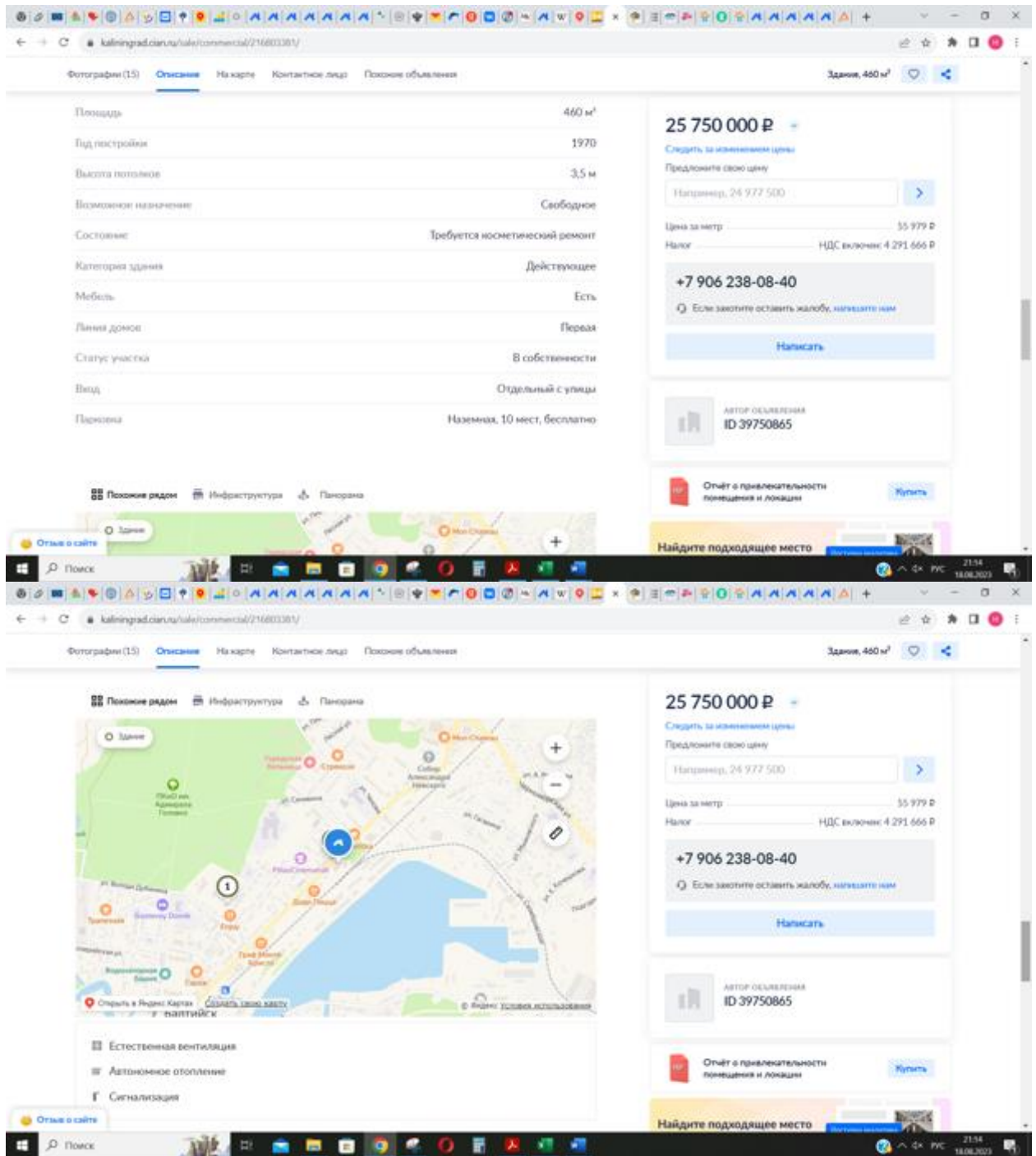
[Если захотите оставить жалобу, нажмите сюда](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 39750865

Отчёт о привлекательности помещений и локаций [Купить](#)

Найдите подходящее место для вашего бизнеса [Скачать бесплатно](#)



<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/216803381/>

Аналог 3

Куплю Снять Новостройки Коммерческая Ипотека Профессионалам Журнал

Недвижимость в Балтийске — Куплю — Коммерческая недвижимость — Помещение свободного назначения — Куплю помещение свободного назначения, 700 м²

13 ноября 2021 г., 40 просмотров

700 м², помещение свободного назначения
55 000 000 ₽ Следить за ценой
78 571 ₽ за м²

ипотека

+7 (981) 450-54-93
+7 (934) 666-37-17

Балтийск, Данная улица, 12
ж/д ст. Мечниково, 0.80 км

Елена Анатольевна
Агент

Добавить заметку

30 фото Планировка

Планировка
Схема размещения

Расположение
Объекты рядом

Панорама
Обзор вокруг

700 м²
общая

1 этаж
из 3

свободное
назначение

78 571 ₽ за м²

Отдельно стоящее здание

Описание

Продажа Гостевого Дома расположенного на берегу Балтийского моря, 200 м от песчаного пляжа!!!
Продается прибыльный Гостиничный бизнес, Гостевой Дом площадью 700кв.м., в городе Балтийск на берегу Балтийского моря.

Комплекс расположен в тихом месте, на первой береговой линии с песчаным пляжем, что обеспечивает качественный спокойный отдых на природе в окружении букового леса в экологически чистом месте!!!

Гостевой дом расположен на земельном участке, в собственности, общей площадью 10 соток, с охраняемой парковкой для автотранспорта с вместимостью на 10 автомобилей (при необходимости есть возможность увеличения площади земельного участка) и представляет собой Здание Административно - гостиничного корпуса в 4-х уровнях (1-й, 2-й этажи, с подвалом и мансардой) на 10 номеров. Площадь номеров составляет от 11,0 до 28,0 кв.м. Максимальное число отдыхающих при одновременном проживании составляет 27 человек. Здание гостиницы разделено на два корпуса, (2 отдельных входа). В гостевом холле имеется кафе, барная стойка, сцена для проведения банкетов и праздничных мероприятий, есть выход на террасу с зоной под барбекю. В здании есть бильярд. В подвальном помещении расположена постирочная и гладильная. Подготовлены помещения для обустройства бассейна, бани (сайны) с душевыми, с/у.

Все номера полностью меблированы и оборудованы всем необходимым оборудованием, сделан современный ремонт. Все номера оснащены санузлами и душевыми кабинками, а так же имеют свою кухню с электроплитами. Из каждого номера есть выход на балкон.

Технические характеристики: Здание 2008 г. постройки, кирпичное, с ж/б перекрытиями; Наличие всех необходимых коммуникаций: Водоснабжение и канализация; автономная система отопления; Электричество 50 кВт; на территории бесплатная связь Wi-Fi.

Ремонт: Дизайн внутреннего пространства выполнен в морском стиле.

13 ноября 2021 г., 40 просмотров

700 м², помещение свободного назначения
55 000 000 ₽ Следить за ценой
78 571 ₽ за м²

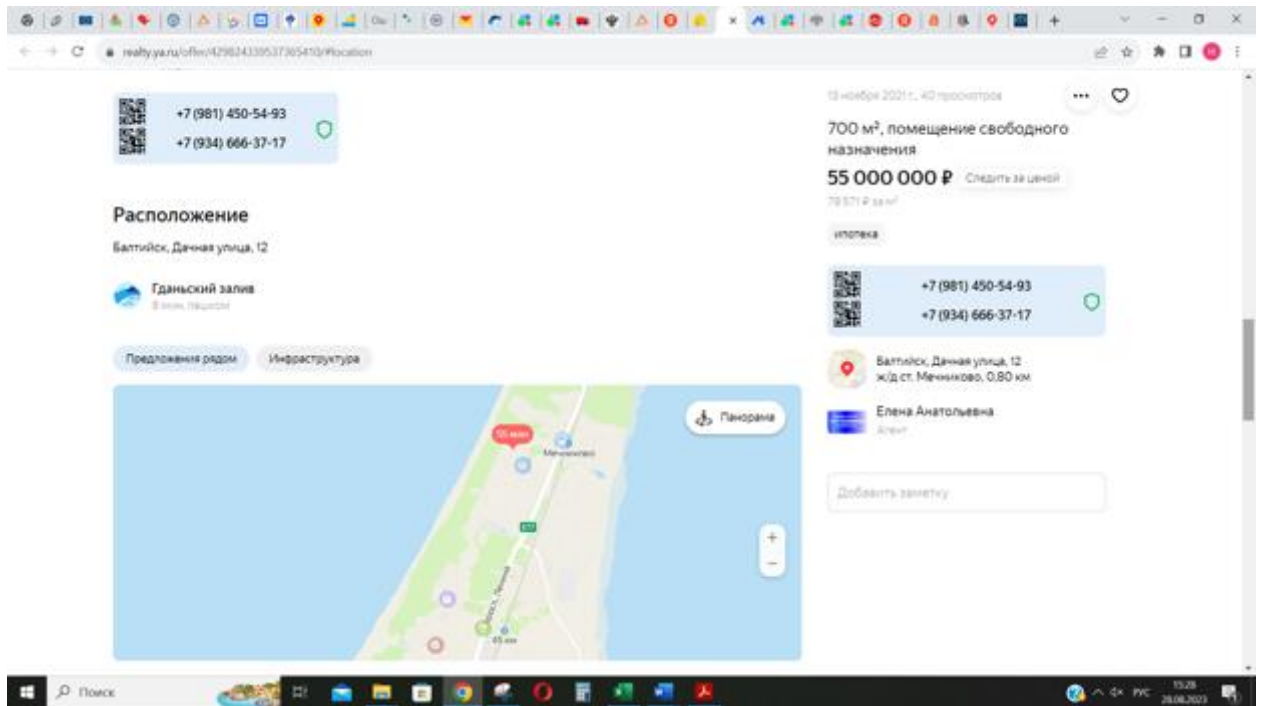
ипотека

+7 (981) 450-54-93
+7 (934) 666-37-17

Балтийск, Данная улица, 12
ж/д ст. Мечниково, 0.80 км

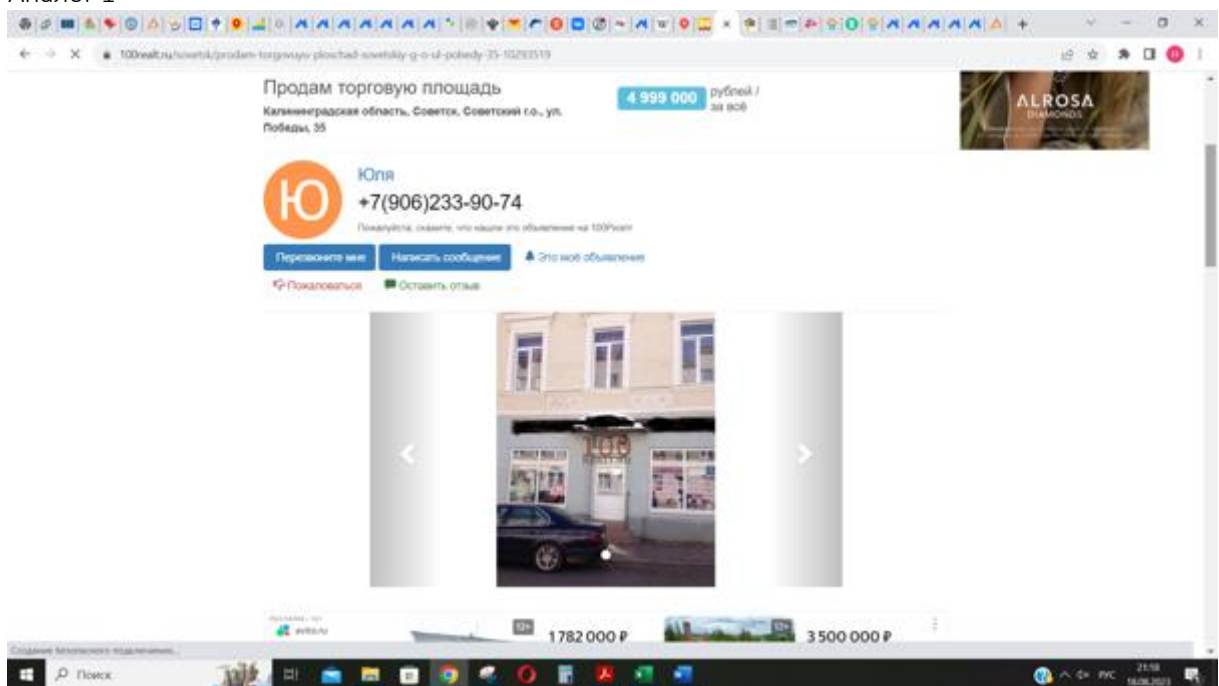
Елена Анатольевна
Агент

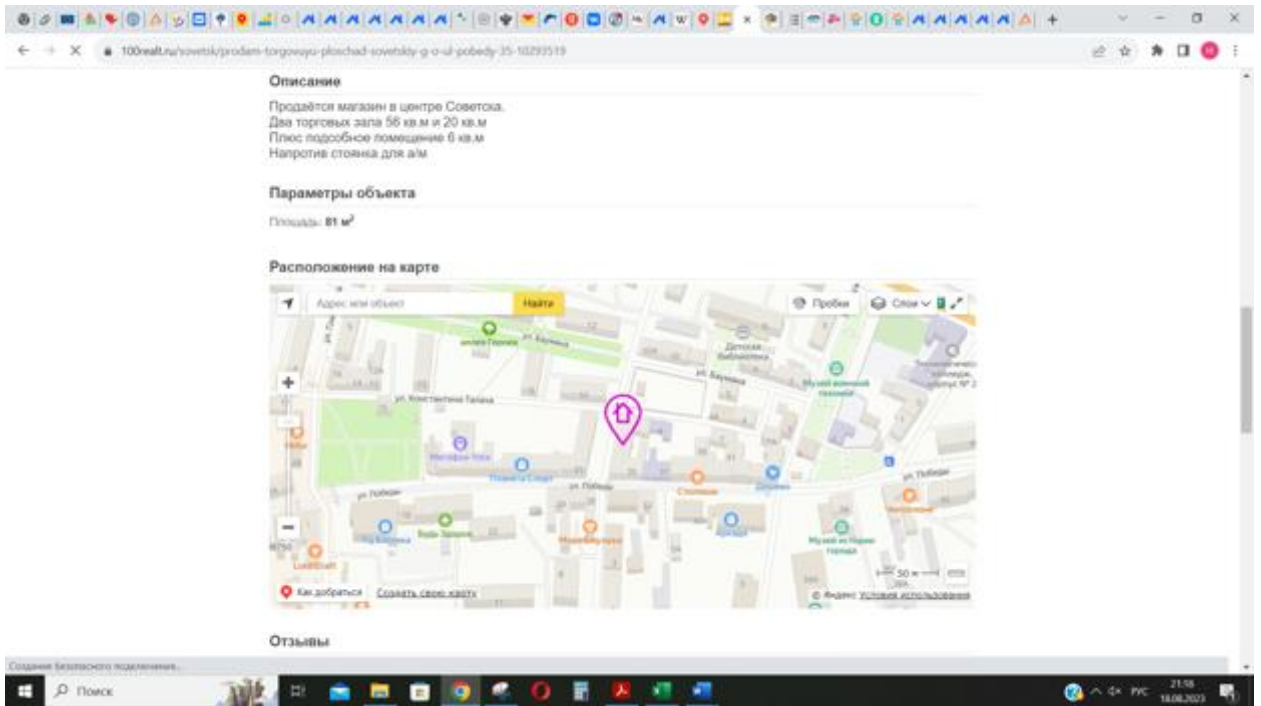
Добавить заметку



<https://realty.ya.ru/offer/429824339537365410/#location>

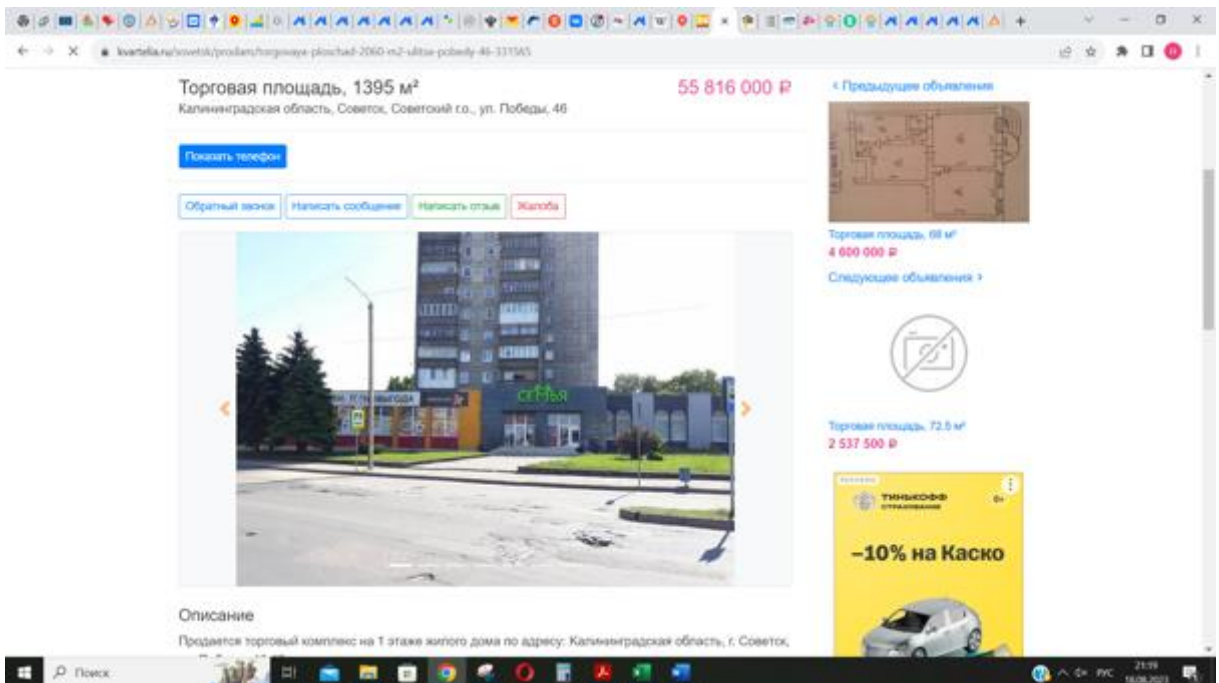
Адрес: г. Советск, ул. Искры, дом № 1
Аналоги для сравнительного подхода
Аналог 1

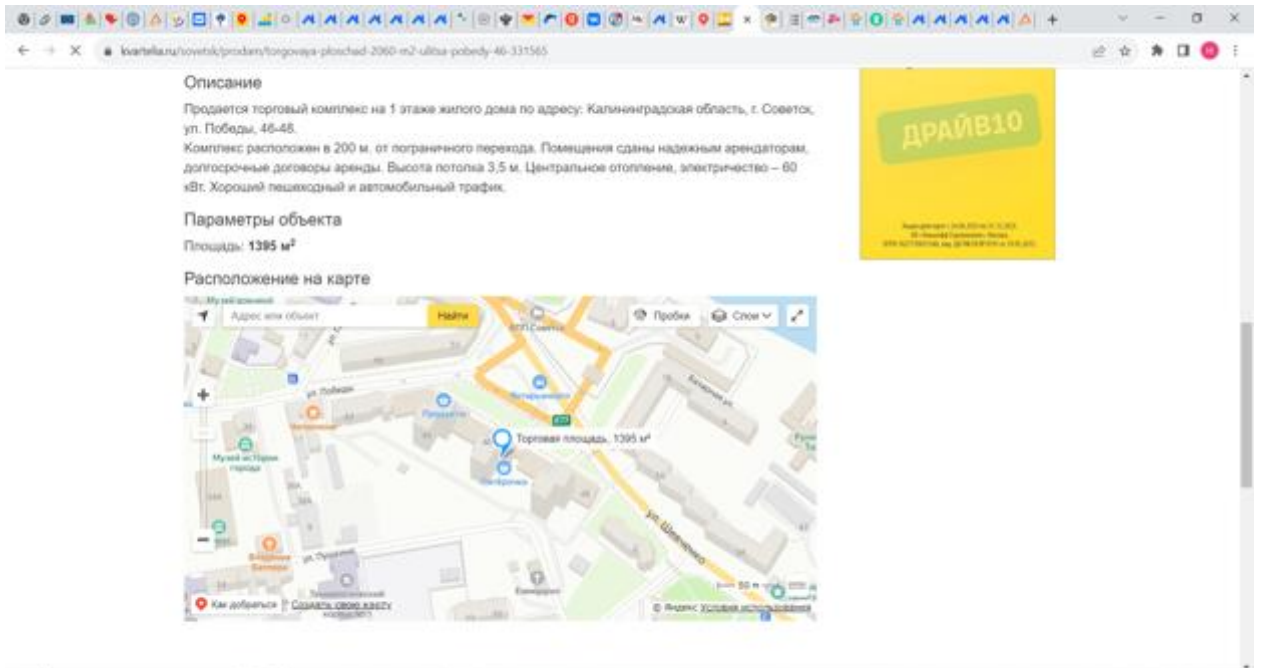




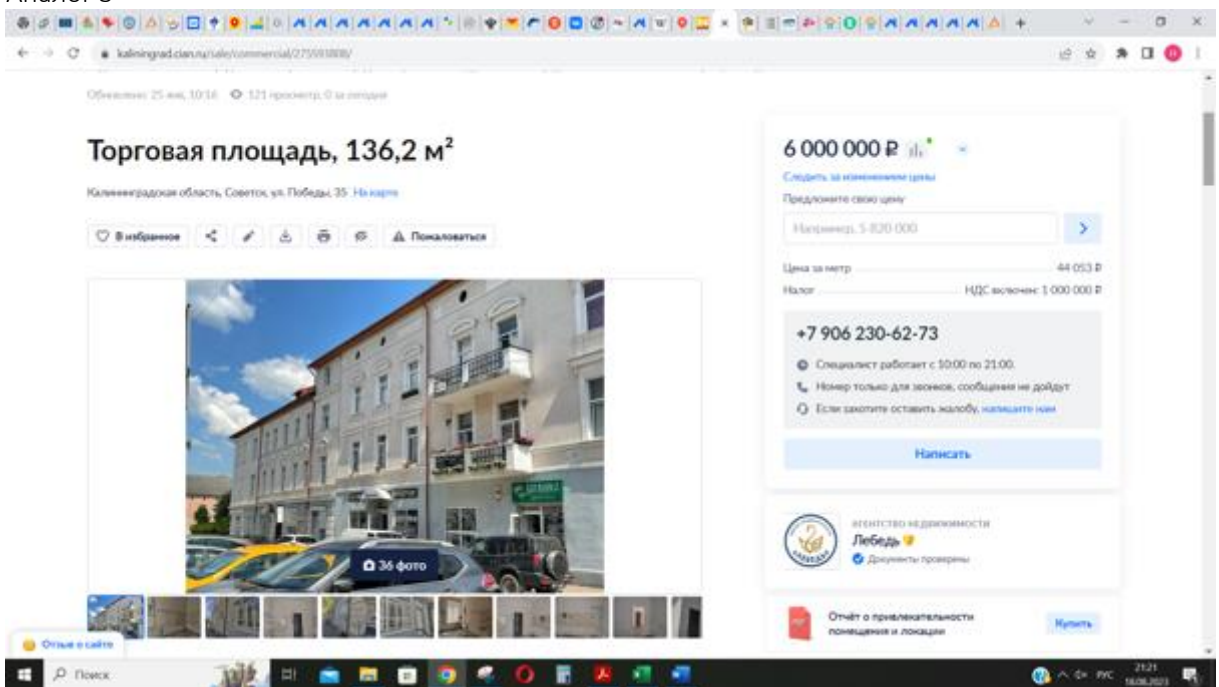
<https://100realty.ru/sovetsk/prodam-torgovuyu-ploshchad-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-35-10293519>

Аналог 2





<https://kvartelia.ru/sovetsk/prodam/torgovaya-ploschad-2060-m2-ulitsa-pobedy-46-331565>
Аналог 3



Площадь: 136,2 м² Этаж: 1 из 4 Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подойдут для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 руб. Посмотреть пример отчёта

Продается коммерческая недвижимость. Расположена в исторической части города Советска на центральной пешеходной улице по адресу ул. Победы д. 35.

Первый этаж, индивидуальный вход, сигнализация, отдельный с/у, окна пластиковые, автономное (газовое) отопление, отдельные приборы учета коммунальных услуг, удобные подъездные пути, есть парковка, есть подвальное помещение-оформлено в собственность.

Помещение свободного назначения, подходит под: салон красоты, парикмахерскую, магазин, офисное помещение.

состоит из 4 кабинетов площадью: 49,5 кв.м.; 18,5 кв.м.; 13,2 кв.м.; 22 кв. м., а также помещений которые можно использовать по кухне, склад, примерочную, и т.д.

[Скрыть](#)

Возможное назначение

- Торговая площадь
- Офис

Ещё: салон красоты, парикмахерская, бытовые услуги

6 000 000 руб. Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 5 820 000

Цена за метр: 44 053 руб. Налог: НДС включен: 1 000 000 руб.

+7 906 230-62-73

- Специалист работает с 10:00 по 21:00.
- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости **Лебедь** Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещений и локация Купить

Найдите подходящее место

Фотографии (36) Описание На карте Похожие объявления Торговая площадь, 136,2 м²

Продается коммерческая недвижимость. Расположена в исторической части города Советска на центральной пешеходной улице по адресу ул. Победы д. 35.

Первый этаж, индивидуальный вход, сигнализация, отдельный с/у, окна пластиковые, автономное (газовое) отопление, отдельные приборы учета коммунальных услуг, удобные подъездные пути, есть парковка, есть подвальное помещение-оформлено в собственность.

Помещение свободного назначения, подходит под: салон красоты, парикмахерскую, магазин, офисное помещение.

состоит из 4 кабинетов площадью: 49,5 кв.м.; 18,5 кв.м.; 13,2 кв.м.; 22 кв. м., а также помещений которые можно использовать по кухне, склад, примерочную, и т.д.

[Скрыть](#)

Возможное назначение

- Торговая площадь
- Офис

Ещё: салон красоты, парикмахерская, бытовые услуги

6 000 000 руб. Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 5 820 000

Цена за метр: 44 053 руб. Налог: НДС включен: 1 000 000 руб.

+7 906 230-62-73

- Специалист работает с 10:00 по 21:00.
- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости **Лебедь** Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещений и локация Купить

Найдите подходящее место

Пожалуйста, напишите автору

kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/275593808/

Фотографии (36) Описание На карте Показание обьекта

Торговая площадь, 136,2 м²

Тип помещения	В торговом комплексе
Площадь	136,2 м²
Этаж	1 из 4
Юридический адрес	Предоставляется
Внутренние окна	Есть
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный с улицы
Мебель	Нет

Инфраструктура

- Аптека
- Минимаркет
- Ресторан
- Складские помещения
- Кафе
- Отделение банка
- Салон красоты
- Супермаркет

6 000 000 руб. ^{il}

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 5 820 000

Цена за метр 44 053 руб.
Налог НДС включено: 1 000 000 руб.

+7 906 230-62-73

- Специалист работает с 10:00 по 21:00.
- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Лебедь
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Поиск

kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/275593808/

Фотографии (36) Описание На карте Показание обьекта

Торговая площадь, 136,2 м²

Показание рядом Инфраструктура Панорама

Категория здания Действующее
Статус участка В собственности

Общая площадь 136,2 м²

Предложите свою цену

Например, 5 820 000

Цена за метр 44 053 руб.
Налог НДС включено: 1 000 000 руб.

+7 906 230-62-73

- Специалист работает с 10:00 по 21:00.
- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Лебедь
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/275593808/>

Адрес: Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2

Аналоги для сравнительного подхода

Аналог 1

Свободное назначение, 74,5 м²

Калининградская область, Черняховск, ул. Ленина, 19А На карте

В избранное

4 200 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр 56 376 ₽

Налог УСН

+7 911 481-12-05

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 98466266

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Отзыв о сайте

Площадь 74,5 м² Этаж 1 из 2 Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 ₽

Посмотреть пример отчёта

Центр города. Удобная парковка, хорошая проходимость.

Возможное назначение

kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/281921241/

Свободное назначение, 74,5 м²

Площадь	74,5 м²
Этаж	1 из 2
Юридический адрес	Предоставляется
Мощность, кВт	10
Внутренние окна	Нет
Состояние	Типовой ремонт
Ввод	Отдельный с улицы

4 200 000 ₪

Следить за изменением цены

Цена за метр 56 376 ₪

Налог УЧН

+7 911 481-12-05

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

АКТОР ОЦЕНКОВКА ID 98466266

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/281921241/
Аналог 2

kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/270834186/

Объявлено: 14 авг, 10:35 | 70 просмотров, 0 из закладок

Свободное назначение, 1 160 м²

Калининградская область, Чернышков, ул. Калинина, 6 74 карты

Избранное | Поделиться | Пожаловаться

30 фото

40 000 000 ₪

Следить за изменением цены

Цена за метр 34 483 ₪

Налог УЧН

+7 906 232-24-96

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ RELIFE

АКТОР ЭДУАРД БАЛАШОВ 4.0 - 1

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Фотографии (00) Описание На карте Показать объявление

Арт. 31079596 Продаётся просторное коммерческое двухэтажное помещение, свободного назначения (в трёх уровнях) высота потолка: 1-й этаж 4,5 м., 2-й этаж 4 м., цоколь 3,6 м. Несколько входов. Открытая планировка, панорамные окна. Здание расположено в самом центре г. Черноголов. Калининградская область. Развитая инфраструктура, дороги и тротуары, после проведенной реконструкции приобрели красивый европейский вид. В окружении исторических достопримечательностей, кафе, магазины, скверы... Очень оживлённый пешеходный трафик. Центральный вход прямо с современного, удобного и красивого променада. Общая площадь помещения 1160 кв.м. Площадь земельного участка 15 соток. ВСЁ в СОБСТВЕННОСТИ !!! Центральное отопление, водоснабжение и водоотведение. Электричество : напряжение сети 220 В - 380 В, мощность 75 кВт. Помещение класса А. Свободная парковка. Полное юридическое сопровождение. Абсолютная финансовая безопасность сделки !!!

Свернуть

Позвоните автору
Вам ответят на все вопросы

[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Площадь 1160 м²
Этаж 1 из 2
Высота потолков 4,5 м
Состояние Типовой ремонт
Вход Отдельный с улицы

40 000 000 ₽
Следить за изменением цены

Цена за метр 34 483 ₽
Налог УОН

+7 906 232-24-96
Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

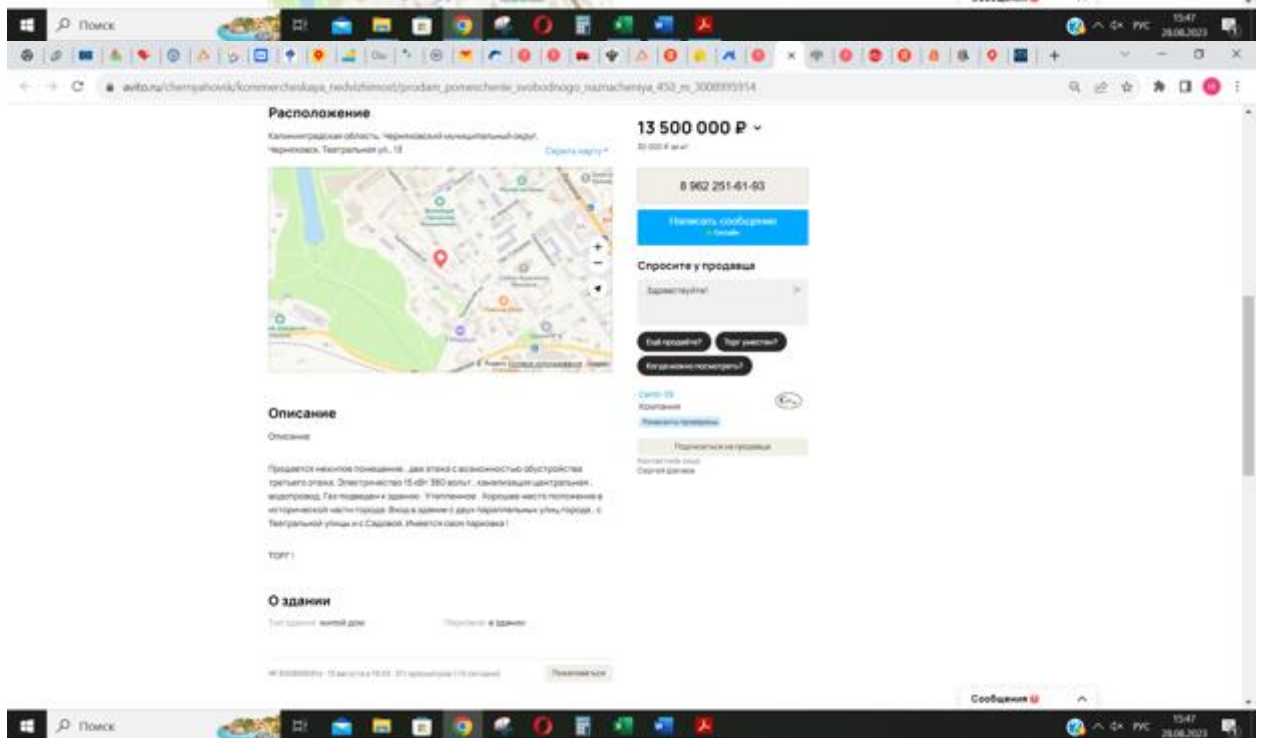
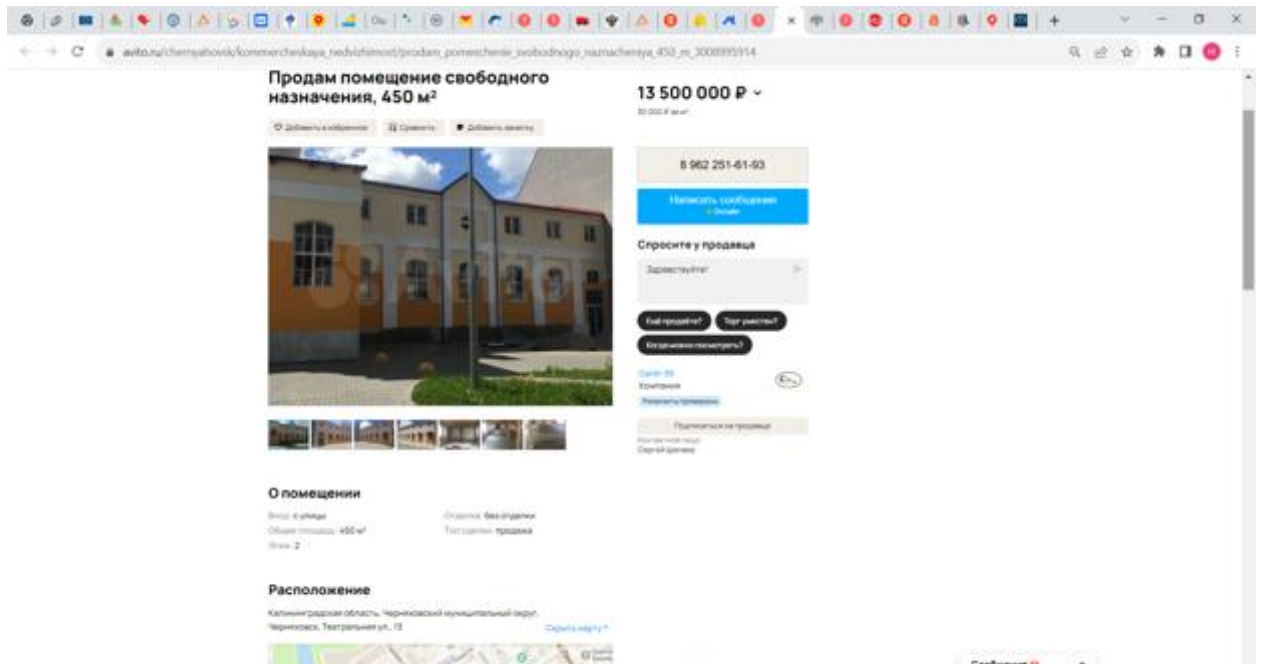
RELIFE АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены

АВТОР
Эдуард Балашов
★ 4.0 - 1

Отчёт о привлекательности
помещения и локации

Найдите подходящее место

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/270834186/>



https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_450_m_3008995914
Аналог 4

avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_55.5_m_2758758297

Свободного назначения, 55.5 м²

3 200 000 Р

8 911 450-46-94

Нужна помощь? Свяжитесь с нашим менеджером

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Попробуйте!

Категория: коммерция

Имя: Кристина
16 февраля 2019

23 объявлений пользователя

Позвоните по телефону

О помещении

Вид: в уличах

Средний этаж: 5/5

Общая площадь: 55,5 кв.м

Этаж: 1

Высота потолка: 2.8 м

Офисное помещение

Среднее административное

Тип здания: торговля

Адрес: ул. Ленинградская, 13

avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_55.5_m_2758758297

Расположение

3 200 000 Р

8 911 450-46-94

Нужна помощь? Свяжитесь с нашим менеджером

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Попробуйте!

Категория: коммерция

Имя: Кристина
16 февраля 2019

23 объявления пользователя

Позвоните по телефону

Описание

Предлагается коммерческое помещение, действующая парковка рядом по ул. Ленинградская.

Помещение находится в центре города, административная в большом оживленном районе города.

Возможно использование по своему усмотрению.

Средний этаж.

Сквозь, прекрасная сигнализация, каменное здание.

Парковка.

Свой собственник. Торг.

О здании

Полностью в эксплуатации

Тип здания: торговля

Помещение в хорошем состоянии

Помещение на улице: безлюдная

https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_55.5_m_2758758297

Адрес: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46 (основное здание)

Аналоги для сравнительного подхода

Аналог 1

Свободное назначение, 355,2 м²
в ЖК «Журавли»

Воронежская область, Лиски, ул. Титова, 28 На карте

В избранное

12 фото

9 000 000 руб.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 6 730 000

Цена за метр 25 330 руб

Налог НДС не взыскан

+7 903 853-53-44

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости
СТЭЛ
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Площадь: 355,2 м² Этаж: 2 из 5 Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 руб

Посмотреть пример отчёта

Продается помещение в 3-х этажном встроенном в жилой дом здании, площадью 355,2 кв.м. в жилом комплексе Журавли.
Помещение расположено на 2 этаже, имеется два входа с разных сторон, т.е. можно разделить его на 2 помещения с разными входами (в собственности 2 помещения по 177,5 и 177,7 кв.м.). Имеется эксплуатируемая крыша 307 кв.м., которую вы можете использовать и увеличить площадь.
- Планировка помещения свободная (перегородки гипсокартон)

9 000 000 руб.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 6 730 000

Цена за метр 25 330 руб

Налог НДС не взыскан

+7 903 853-53-44

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости
СТЭЛ
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Продается помещение в 3-х этажном встроенном в жилой дом здании, площадью 355,2 кв.м. в жилом комплексе Журавли.

Помещение расположено на 2 этаже, имеется два входа с разных сторон, т.е. можно разделить его на 2 помещения с разными входами (в собственности 2 помещения по 177,5 и 177,7 кв.м.). Имеется эксплуатируемая крыша 307 кв.м., которую вы можете использовать и увеличить площадь.

- Планировка помещения свободная (перегородки гипсокартон)
- Помещения в черновой (предчистовой) отделке. Подведены все коммуникации.

На 1 этаже расположены Магнит, Озон, Разливной Рай, на 3 этаже - Отель "Журавли".

Помещение идеально подходит для открытия магазинов товаров для дома, бытовой химии, детских товаров и услуг, дисконтеров любых форматов или фитнес услуг.

Стоимость продажи всего 2 этажа - 9 000 000 руб.

[Вернуть](#)

Возможное назначение

- Торговая площадь

9 000 000 руб.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 0 730 000

Цена за метр 25 330 руб

Налог НДС не включен

+7 903 853-53-44

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **СТЭЛ**

Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Фотографии (12) Описание На карте Показать объявление

Площадь 355,2 м²

Этаж 2 из 5

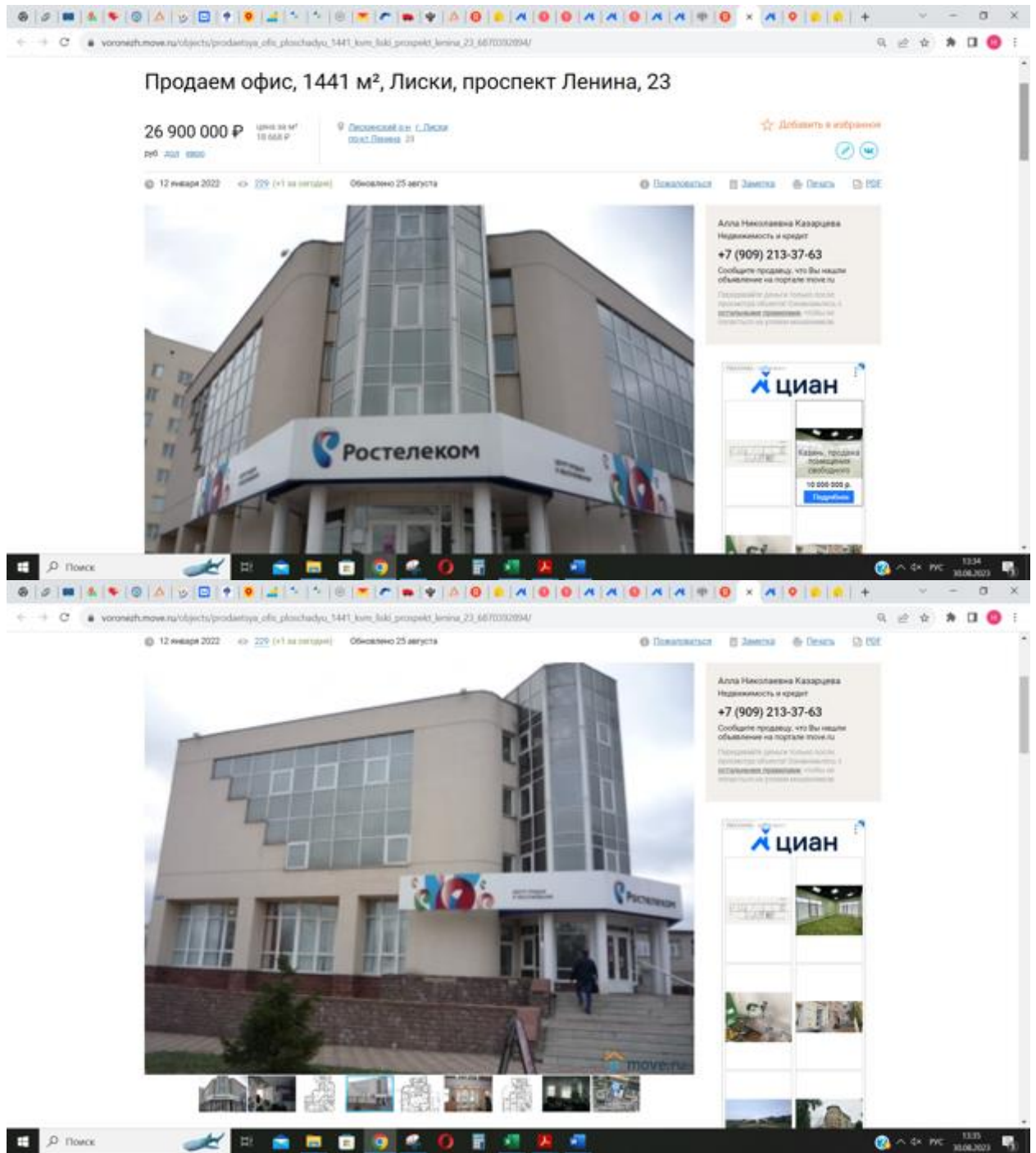
Состояние Под чистовую отделку

Похожие районы Информативная Панорама

Минуты к Волге: Хитово

<https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/282230199/>

Аналог 2



voronezh.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_1441_kv_m_liski_prospekt_lenina_23_6870392894/


Офис в продажу

Цена	26 900 000 ₽	Дата публикации	12 января 2022
Цена за м²	18 668 ₽	Дата обновления	25 августа
Тип объекта	офис	ID	687-039-289-4
Общая площадь	1441 м²		

Описание

Продается отдельностоящее здание в центре г. Лиски по адресу: пр.Ленина,23. Трехэтажное строение имеет площадь 1441,6 кв.м.
Год постройки – 2002. Здание расположено на участке 11,2 сот. Все в собственности. В здании все инженерные коммуникации.

EXEED RX КАСКО в ПОДАРОК*
 Подарить любой автомобиль по вашему выбору



Информация

Продается Офис площадью 1441 кв.м. Воронежская область, цена 26 900 000 руб.
 Наше самое объявление вы можете в разделе «Демонстрация надежности» портала недвижимости Move.ru

[Пожаловаться](#)
[Заметка](#)
[Печать](#)
[ESD](#)

Расположение

Лискинский р-н г. Лиски пр-кт Ленина 23

г. Воронеж	1 ч 42 мин, 109 км на карте	г. Острогожск	52 мин, 56 км на карте
г. Лиски (центр)	4 мин, 309 м на карте	г. Бобров	44 мин, 48 км на карте

БИТКОИ
BTC 3632200 ₽ 149414 ₽

ТАДЖИКИСТАН

Получите свой первый цифровой айфон или телевизор от Газпромбанка и его партнеров!

voronezh.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_1441_kv_m_liski_prospekt_lenina_23_6870392894/


[Пожаловаться](#)
[Заметка](#)
[Печать](#)
[ESD](#)

Расположение

Лискинский р-н г. Лиски пр-кт Ленина 23

г. Воронеж	1 ч 42 мин, 109 км на карте	г. Острогожск	52 мин, 56 км на карте
г. Лиски (центр)	4 мин, 309 м на карте	г. Бобров	44 мин, 48 км на карте

Карта Панорама



Карта Панорама

[Улицы](#)
[Адреса](#)
[Больницы](#)
[Детские сады](#)
[Спортивные](#)
[Кафе, рестораны](#)
[Магазины](#)

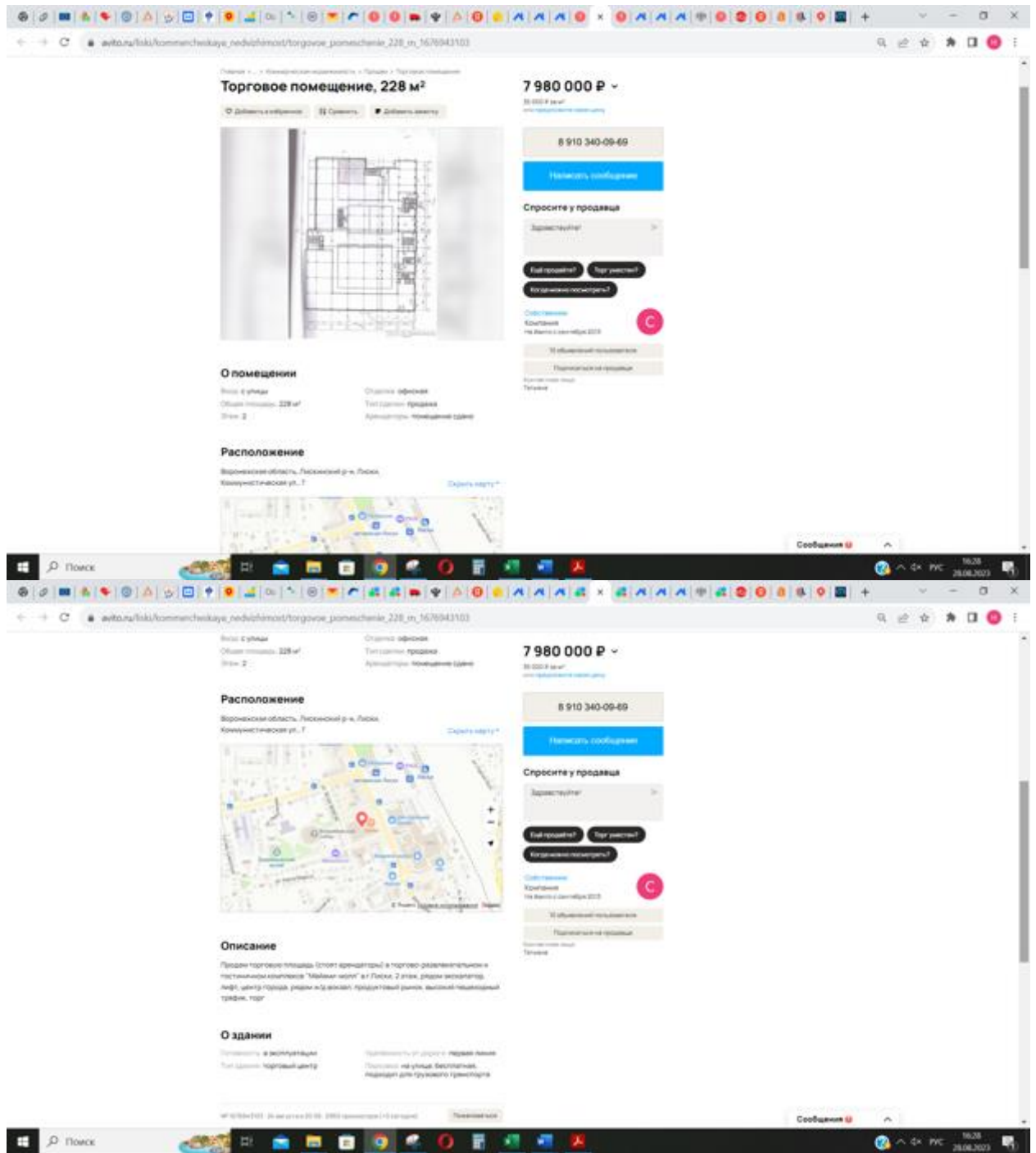
[Школы](#)
[Парковки](#)
[Половые объявления поблизости](#)

Свернуть на карте

ТАДЖИКИСТАН

Получите свой первый цифровой айфон или телевизор от Газпромбанка и его партнеров!

https://voronezh.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_1441_kv_m_liski_prospekt_lenina_23_6870392894/



https://www.avito.ru/liski/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_228_m_1676943103

Свободное назначение, 533,8 м²
 Воронежская область, Лиски, ул. 40 лет Октября, 25 [На карте](#)

В избранное [Поделиться](#) [Помаловаться](#)

14 000 000 Р
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 13 500 000 [>](#)
 Цена за метр 26 228 Р
 Налог НДС не включен

+7 910 040-67-66
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [нажмите нам](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 105330193

Отчёт о привлекательности
 помещения и локации [Купить](#)

Описание

Помещение общей площадью 533,8 кв.м расположено на первом этаже уточненного 5-этажного здания. Этот объект состоит из двух частей: 176,6 кв.м и 357,2 кв.м, каждая из которых обладает отдельным входом. Есть возможность продажи по частям.

В помещение уже имеются все необходимые коммуникации, включая централизованное водоснабжение, водоотведение, электричество и отопление. Дополнительно, в помещении установлена охранно-пожарная сигнализация, а также имеется доступ в интернет.

Рядом с объектом имеется удобный асфальтированный подъезд и просторная парковка. Дополнительно, в 70-ти метрах от помещения находится удобная остановка общественного транспорта, что обеспечивает легкий доступ и удобство для клиентов и сотрудников. Также в шаговой доступности находятся магазины продуктов, стоматология, аптека, пункты выдачи заказов, цветочный магазин и зоомагазин.

[Свернуть](#)

Возможное назначение

☞ **Офис** ☞ **Торговая площадь**

Ещё: банк, парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, фитнес, цветы, фрукты, спортзал, зал, кальянная, медицинский центр, другое, ломбард, аптека, продукты, магазин, фотостудия, коммерция, автозапчасти, алкомаркет, антифае, арендный бизнес, белье, бижутерия, буомемерская

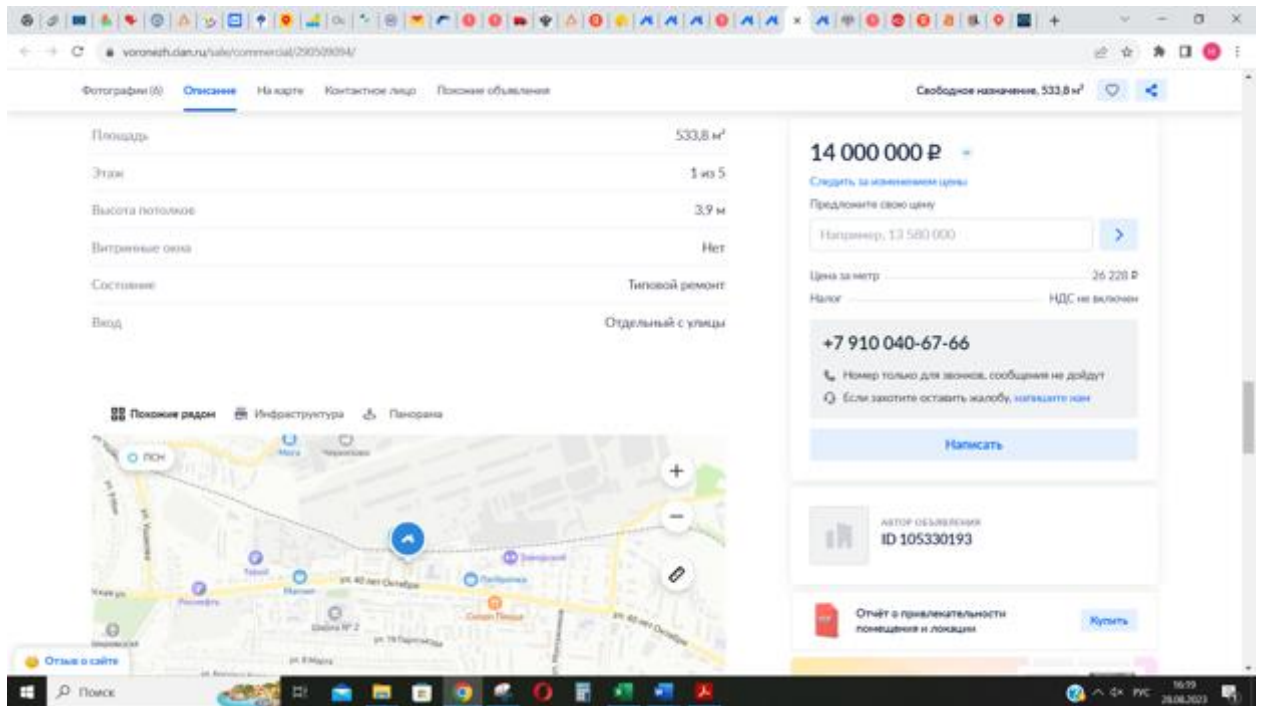
14 000 000 Р
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 13 500 000 [>](#)
 Цена за метр 26 228 Р
 Налог НДС не включен

+7 910 040-67-66
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [нажмите нам](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 105330193

Отчёт о привлекательности
 помещения и локации [Купить](#)

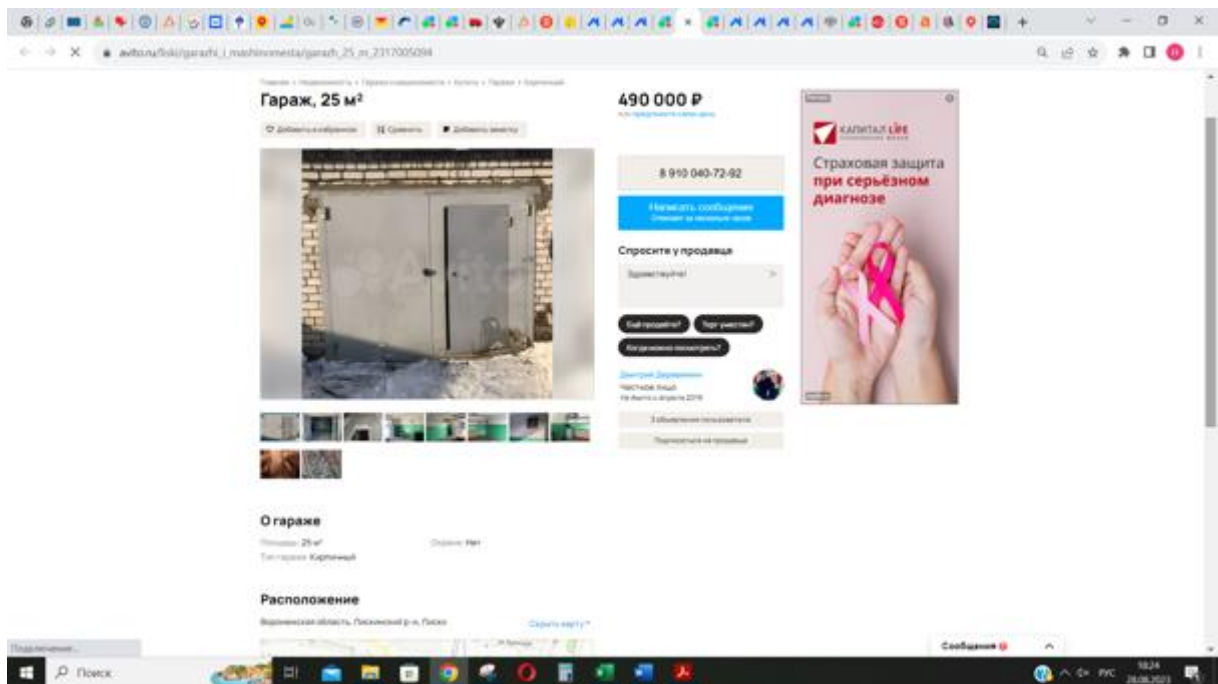


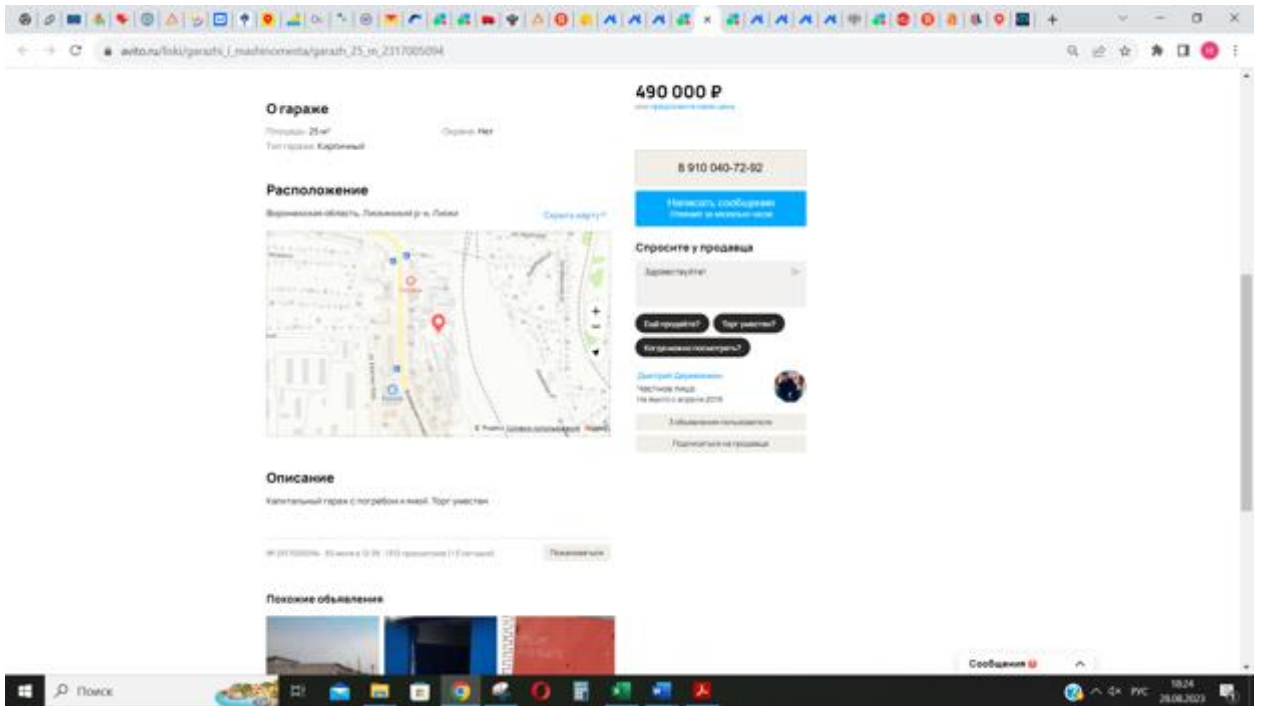
<https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/290509094/>

Address: Voronezh region, g. Lisiki, Prospekt Lenina, 46 (garage)

Analogues for comparative approach

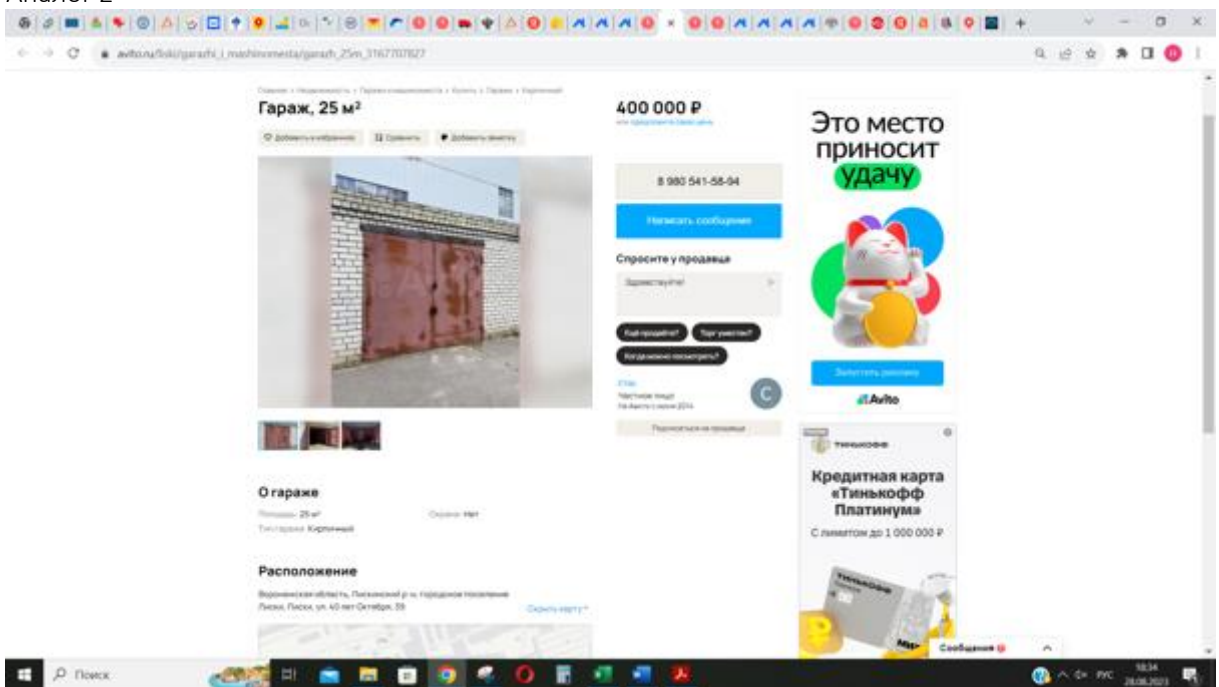
Analogue 1

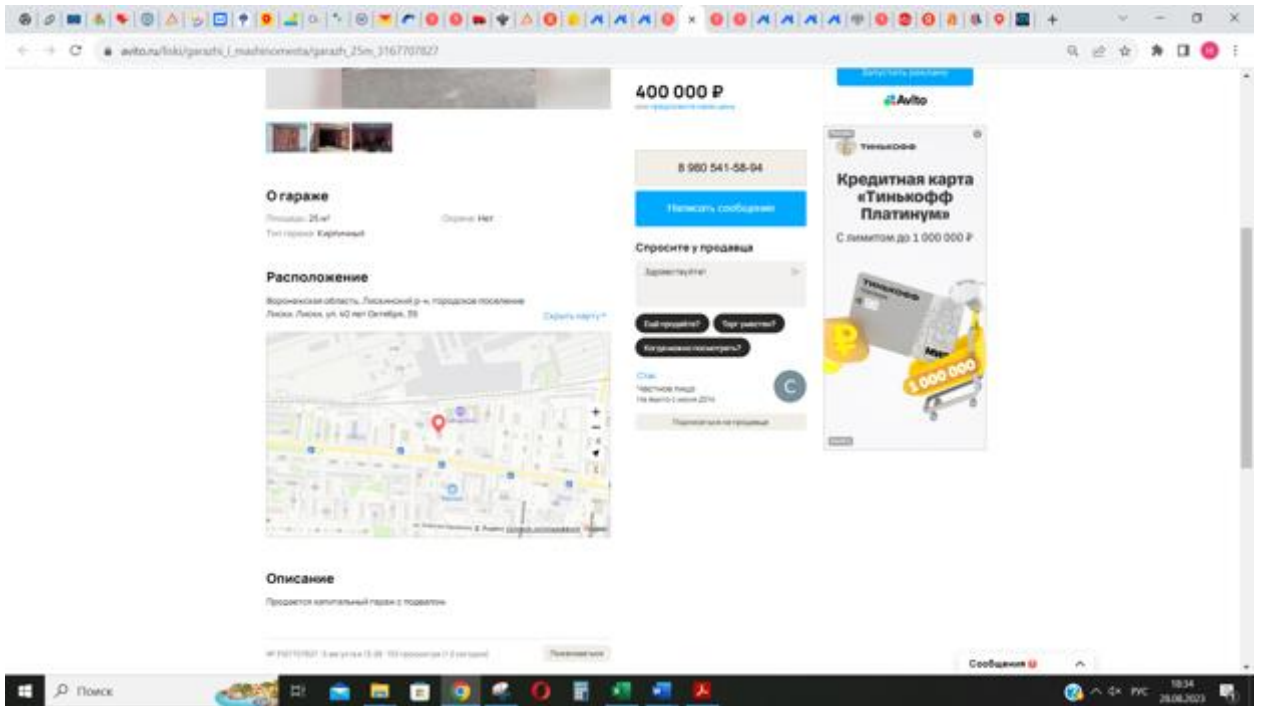




https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_2317005094

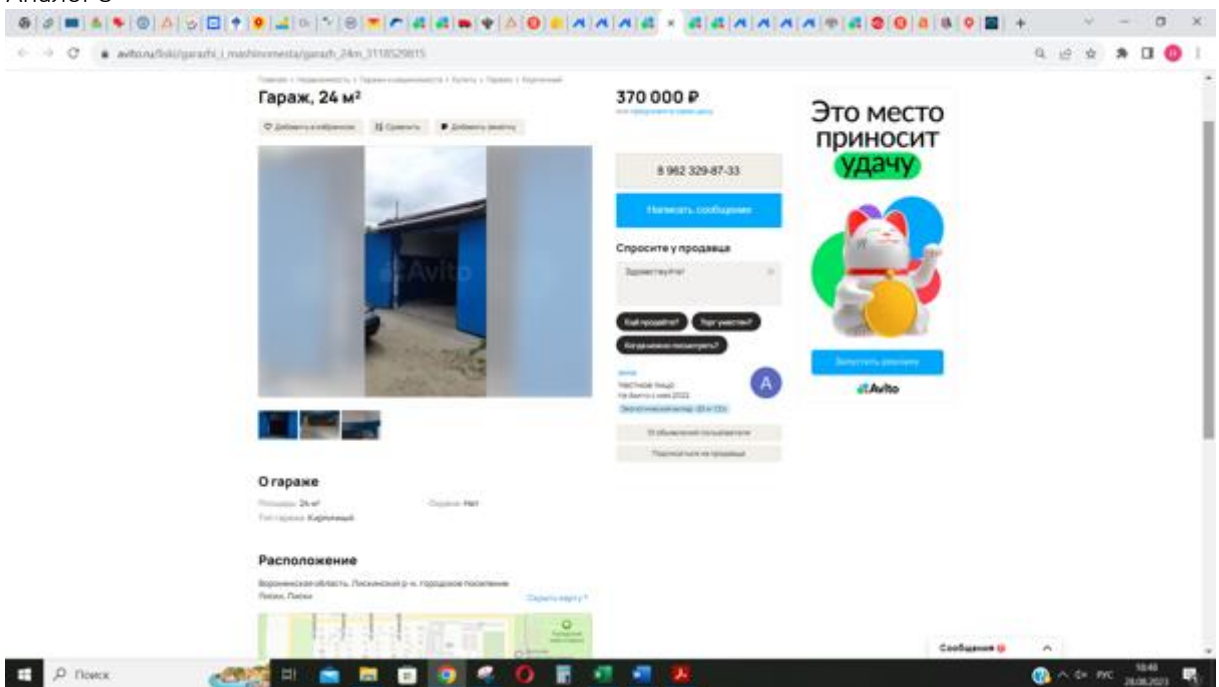
Аналог 2

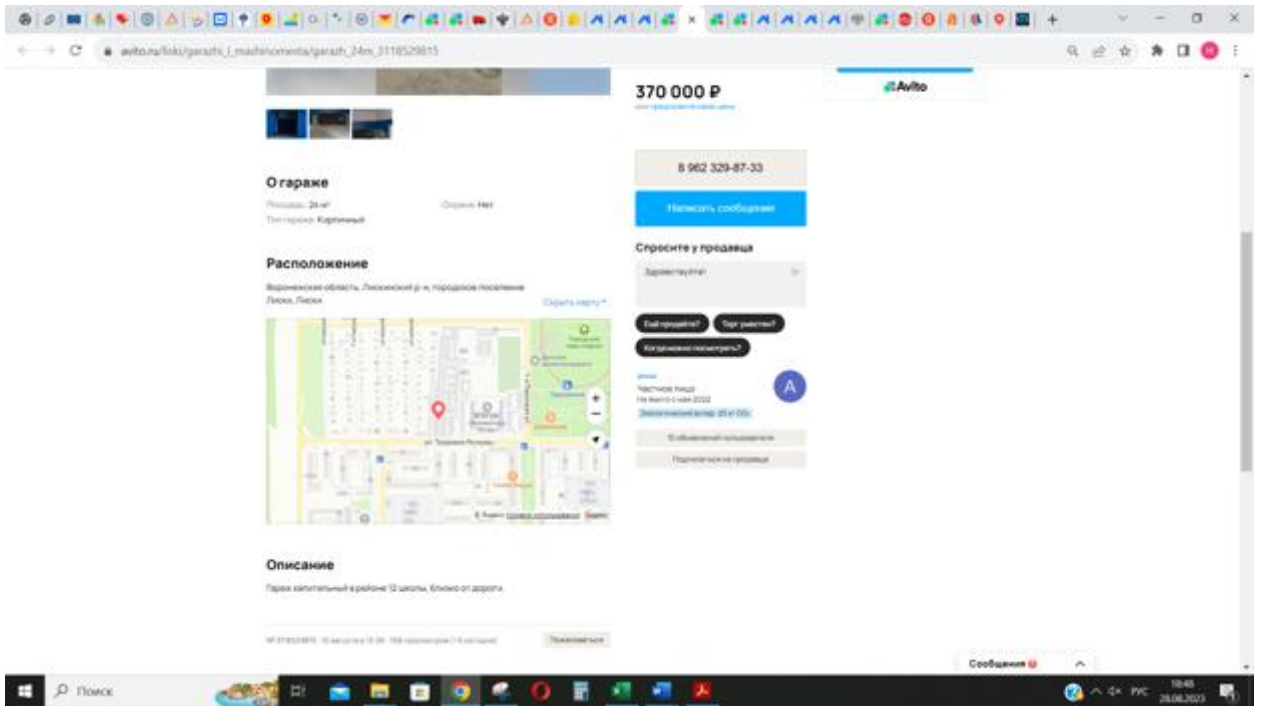




https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25m_3167707827

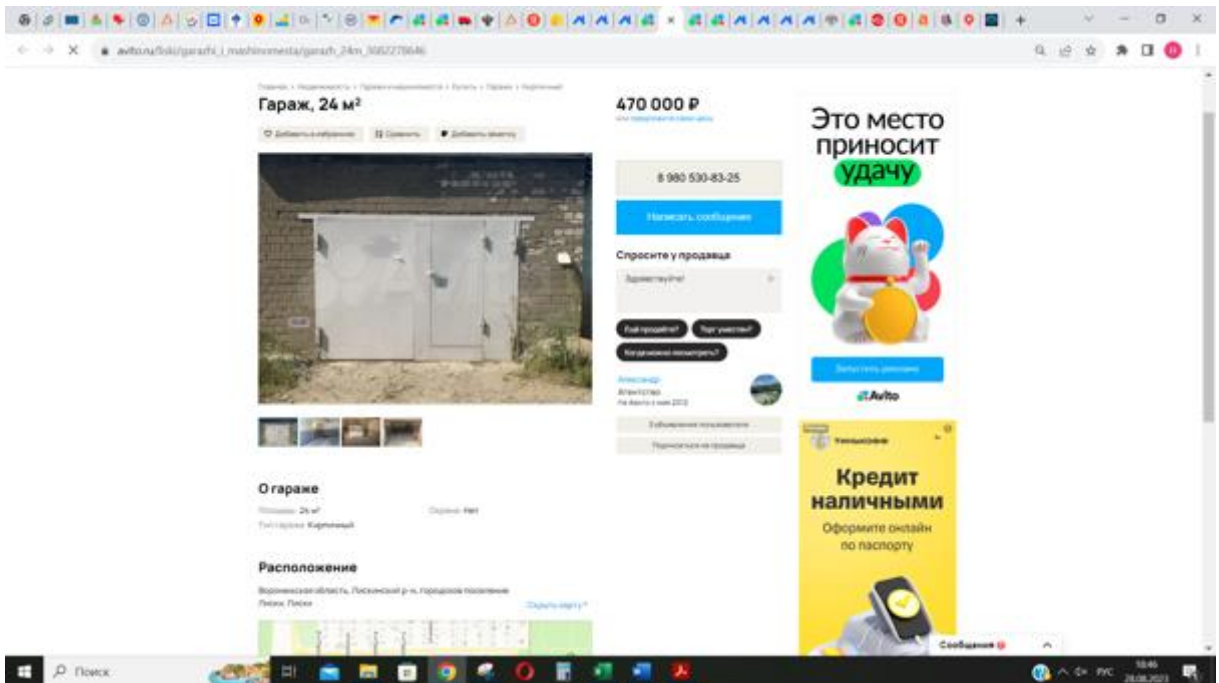
Аналог 3

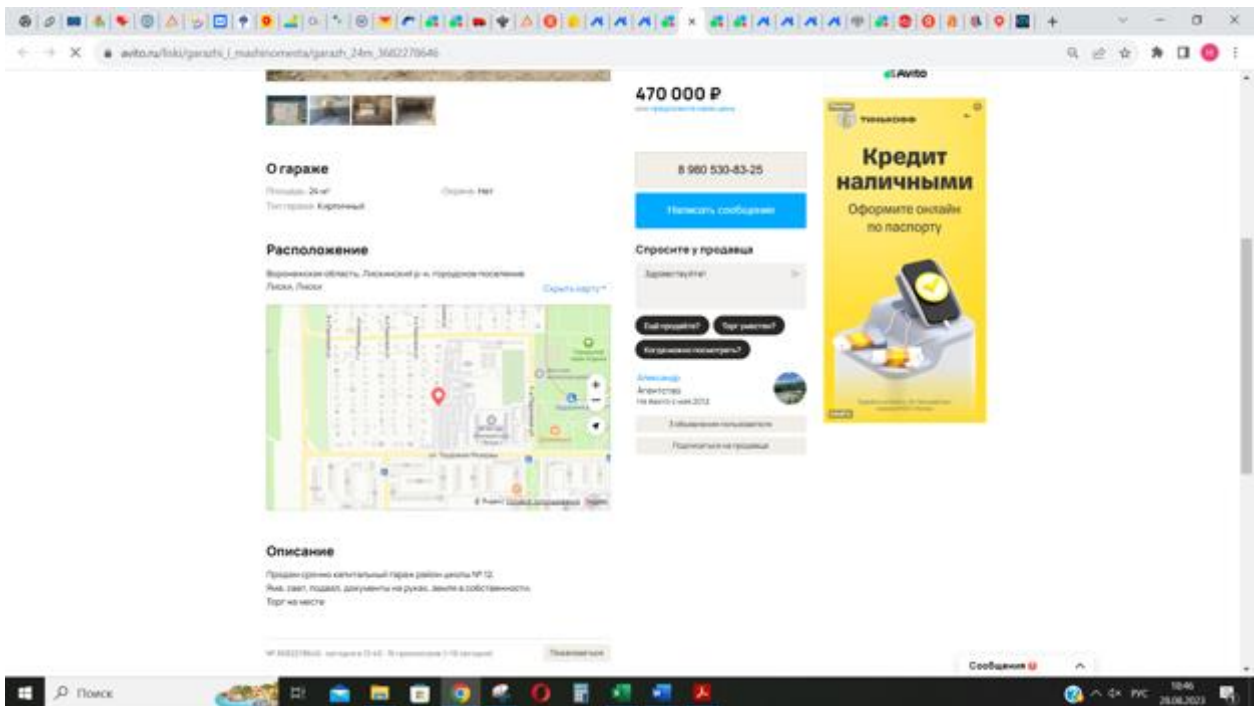




https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24m_3118529815

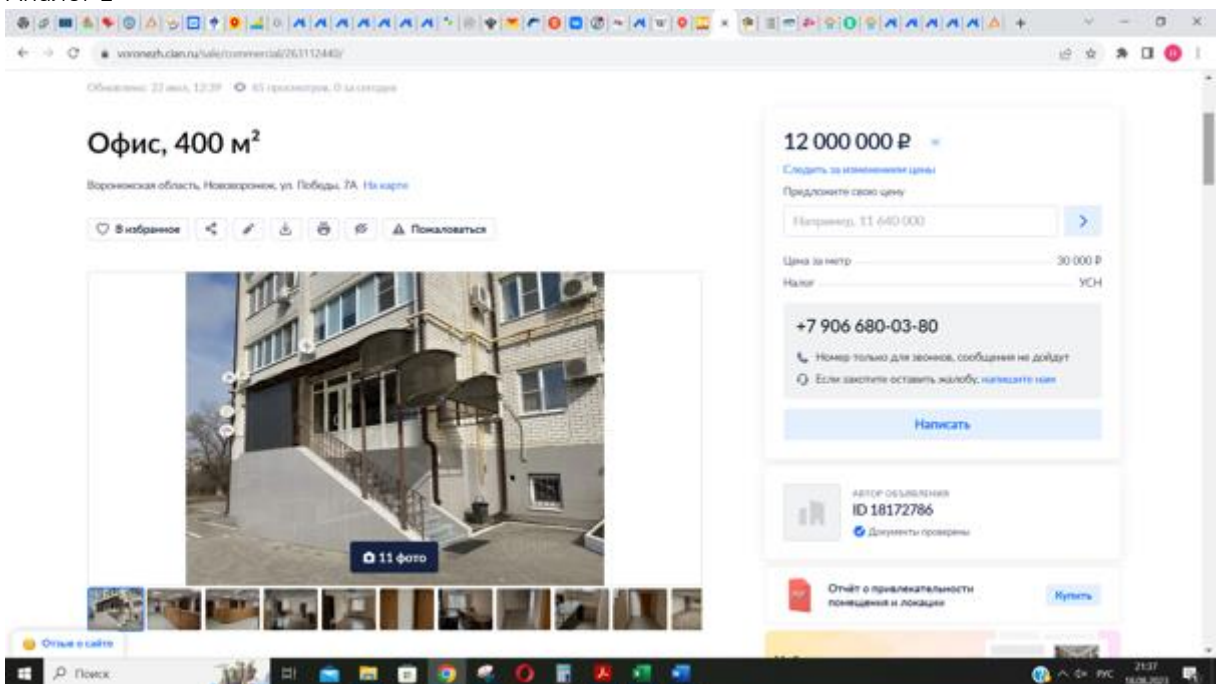
Аналог 4

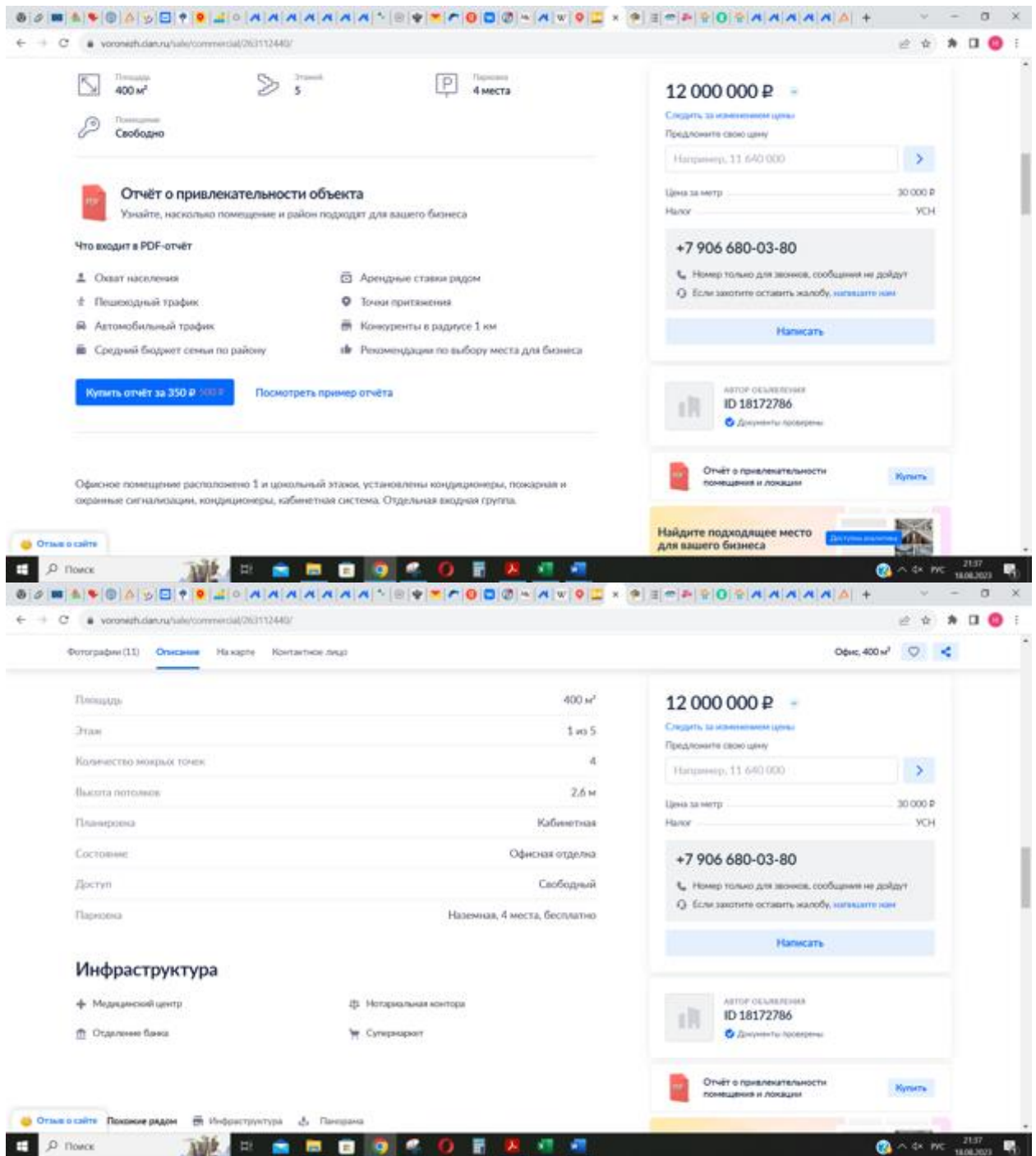




https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24m_3682278646

Адрес: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8 (основное здание)
Аналоги для сравнительного подхода
Аналог 1



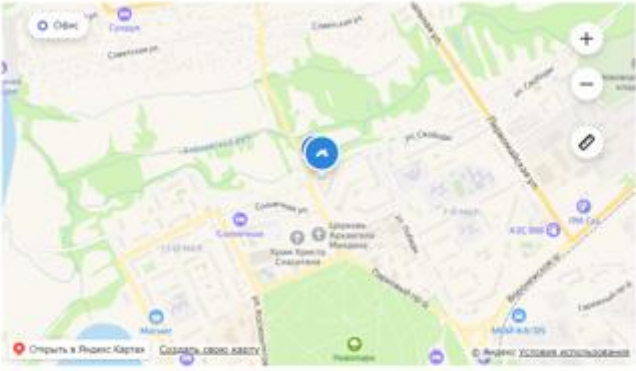


voronezh.cian.ru/sale/commercial/263112440/

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо

Объект: 400 м²

Пожокие рядом Инфраструктура Панорама



12 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Назначение: 11 640 000

Цена за метр: 30 000 Р

Налог: УСН

+7 906 680-03-80

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, нажмите на нее

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 18172786
Документы проверены

Отчет о приемлемости помещений и локаций

Купить

Год постройки: 2014 Тип здания: Жилой дом
Общая площадь: 400 м² Статус участка: В собственности

Отзыв о сайте Естественная вентиляция

<https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/263112440/>
Аналог 2

avito.ru/новгород/коммерческая_недвижимость/продажа_здания_60_кв_2999708215/

Продажа недвижимости в Новгороде и окрестностях в Сети и Директ

Продам здание, 60 м²

2 200 000 Р

8 980 553-16-18

Написать, сообщив о том, что вы видели объявление

Спросите у продавца

Директ-чат

Свой профиль Подписать

Корзина объявлений

Создать объявление в Авито

Клиент Авито с апреля 2015

Решение проблем

Помогите мне продать

Написать объявление

Популярные

О здании

Общая площадь: 60 м²

Статус: аренда

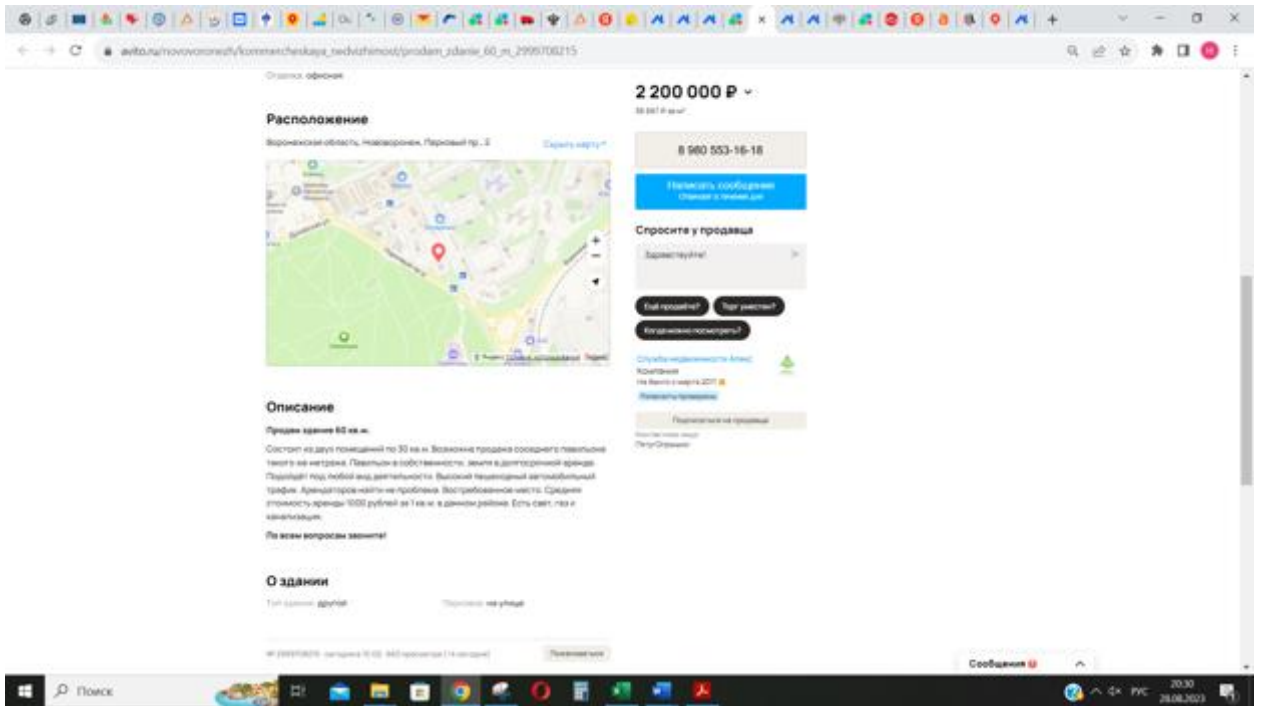
Тип сделки: продажа

Расположение

Воронежская область, Новгород, Парный пр., 2

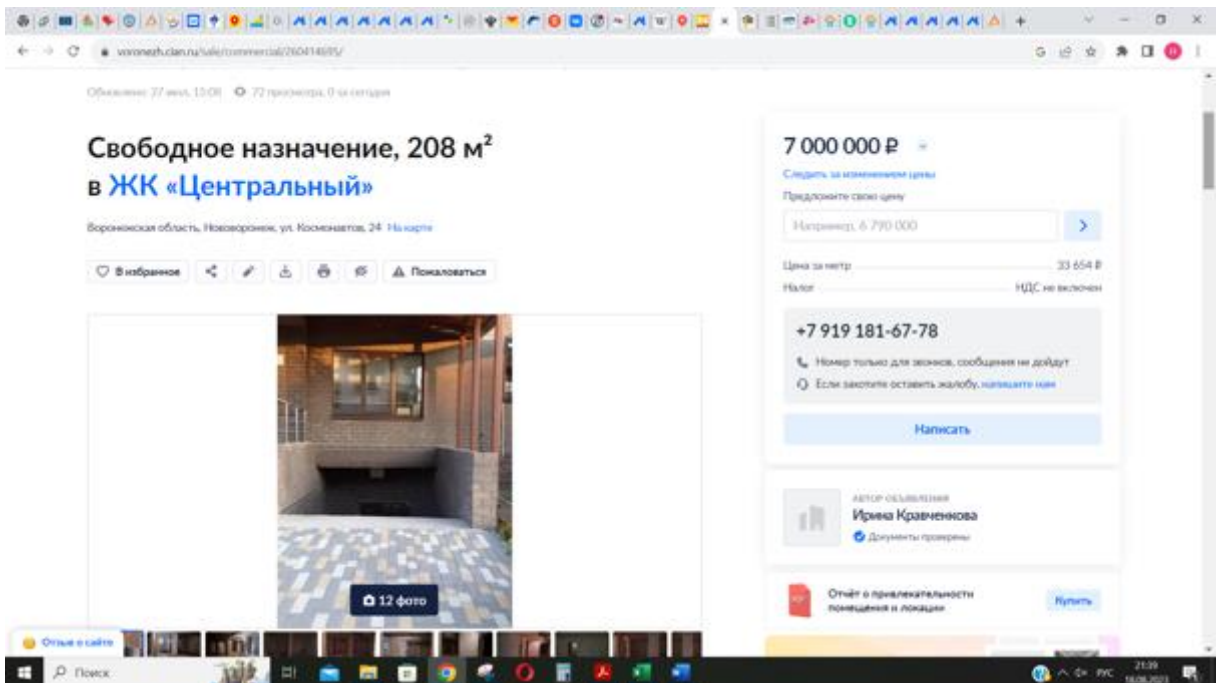
Скрыть карту

Сообщения



https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_60_m_2_999708215

Аналог 3



Площадь: 208 м² | Этаж: -1 из 17 | Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350₽ 500₽ | [Посмотреть пример отчёта](#)

Продается нежилое помещение 208 кв.м (высота потолков 3,30 м) в центре Нововоронежа, красная линия. Помещение с отдельным входом, отделка черновая, свободного назначения, подходит под любой вид деятельности. Все коммуникации: отопление, свет, вода, канализация. Возможно в аренду. Рассмотрим СЕМЕН!

Зеленая зона расположена в 38 км к югу от Воронежа, численность населения 32000 чел.

7 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 6 790 000

Цена за метр: 33 654 ₽

Налог: НДС не вычтен

+7 919 181-67-78

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Ирина Краченко
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации | [Купить](#)

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Фотографии (12) | Описание | На карте | Контактное лицо | Похожие объявления

Свободное назначение, 208 м²

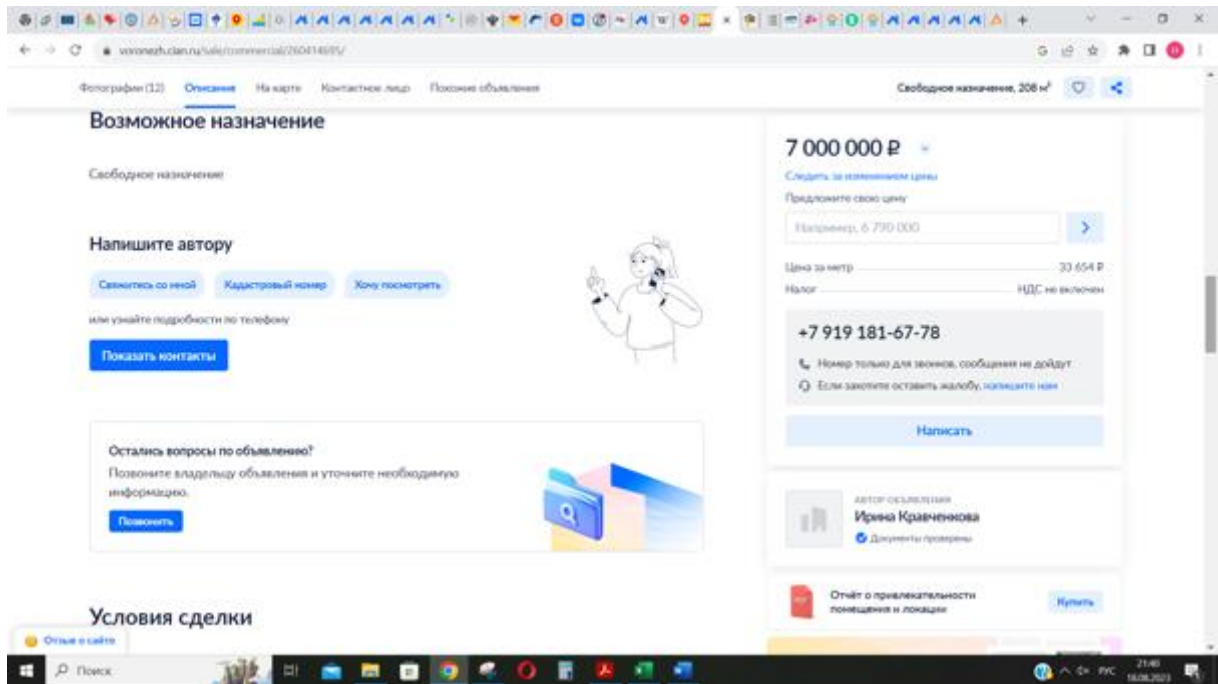
Площадь: 208 м²

Этаж: -1 из 17

Состояние: Требуется косметический ремонт

Половое район | Инфраструктура | Панорама

Описание сайта | [Ирина Краченко](#) | Создать свою карту

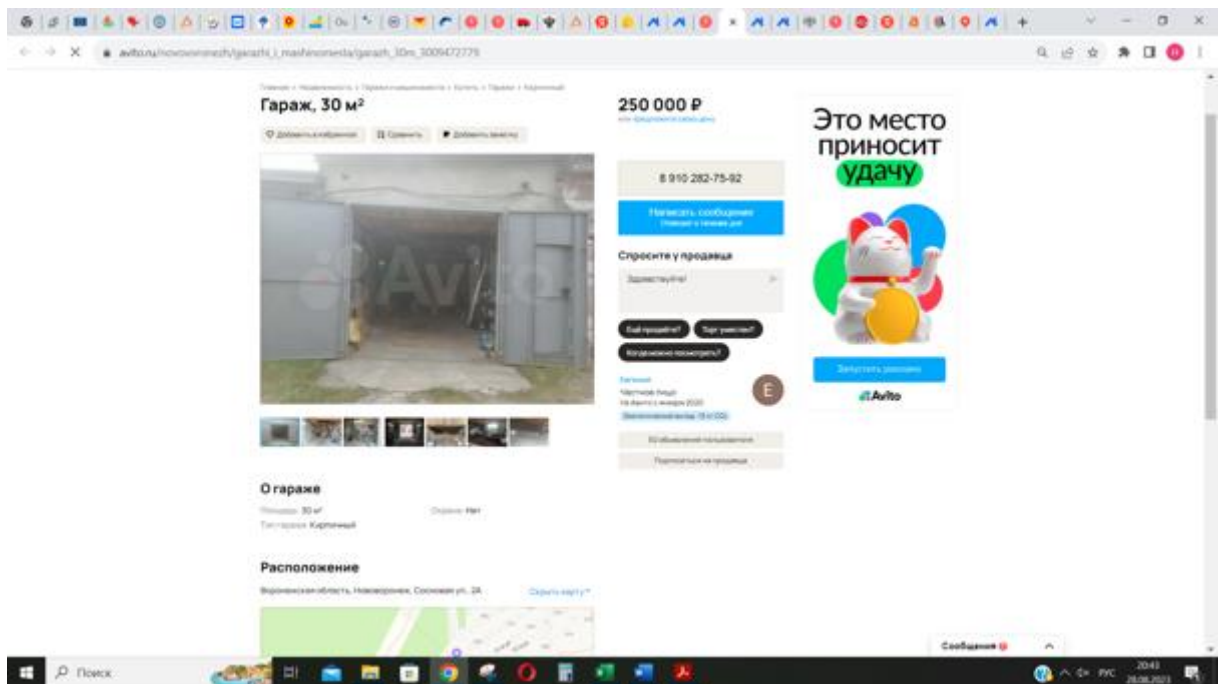


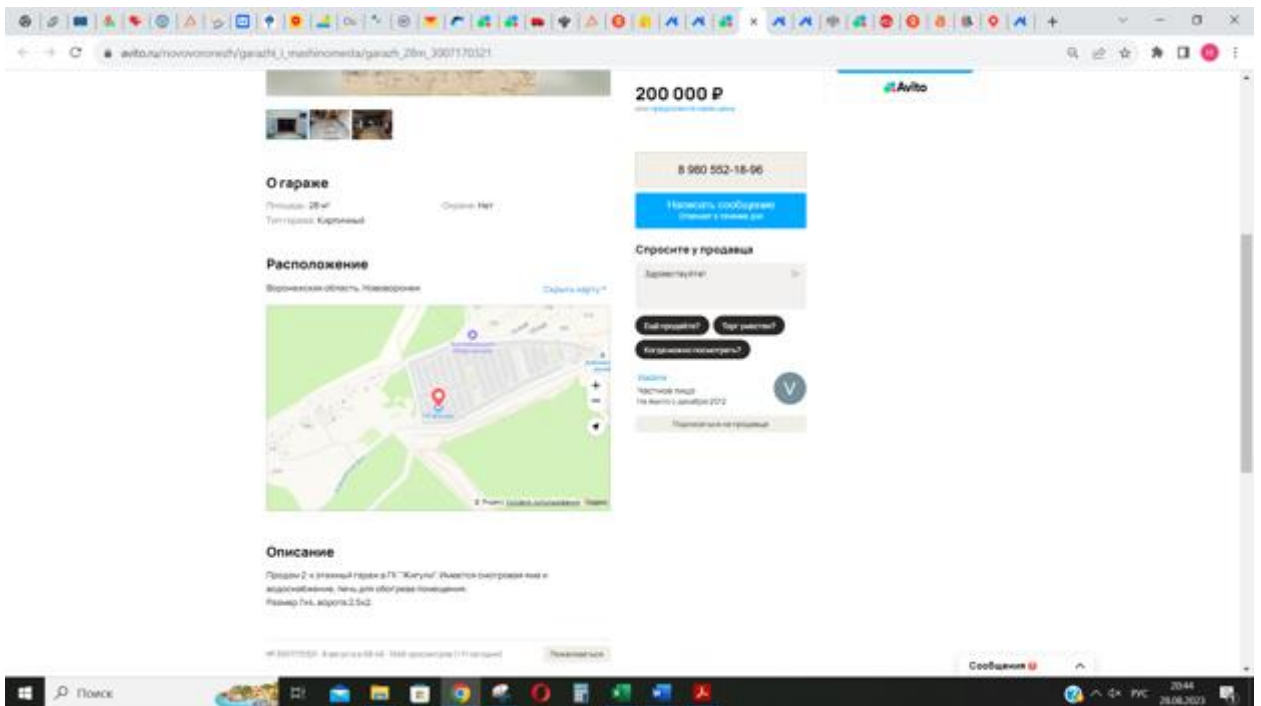
<https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/260414695/>

Адрес: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8 (гараж)

Аналоги для сравнительного подхода

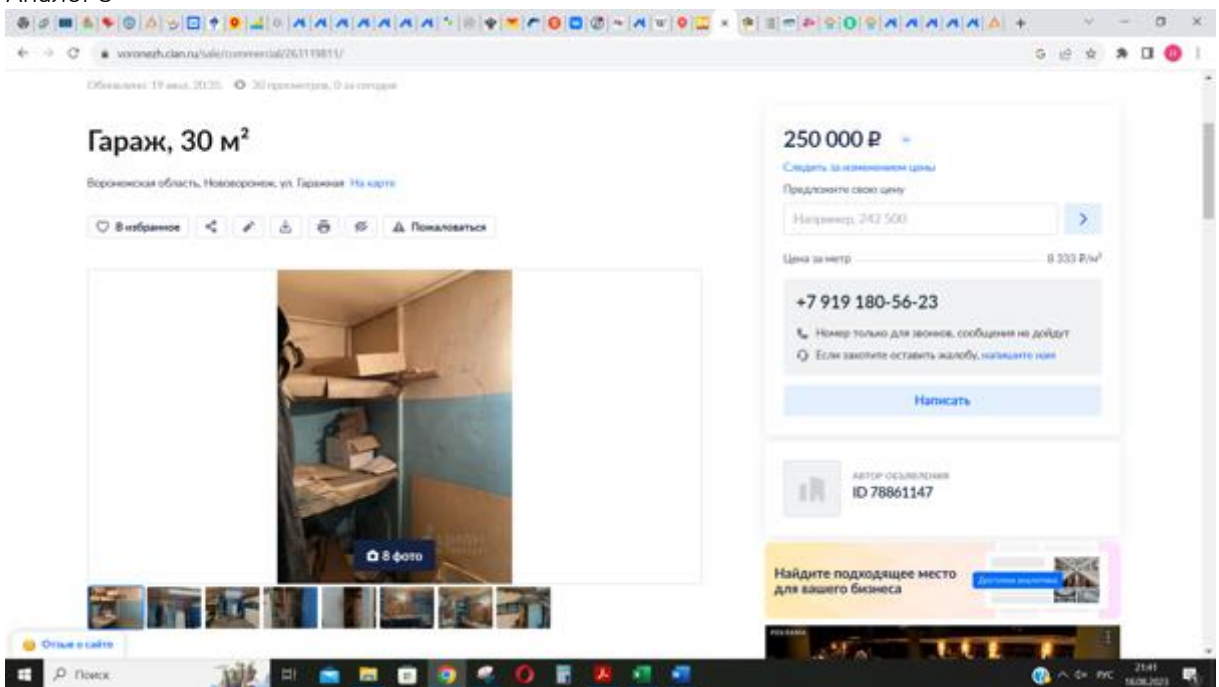
Аналог 1

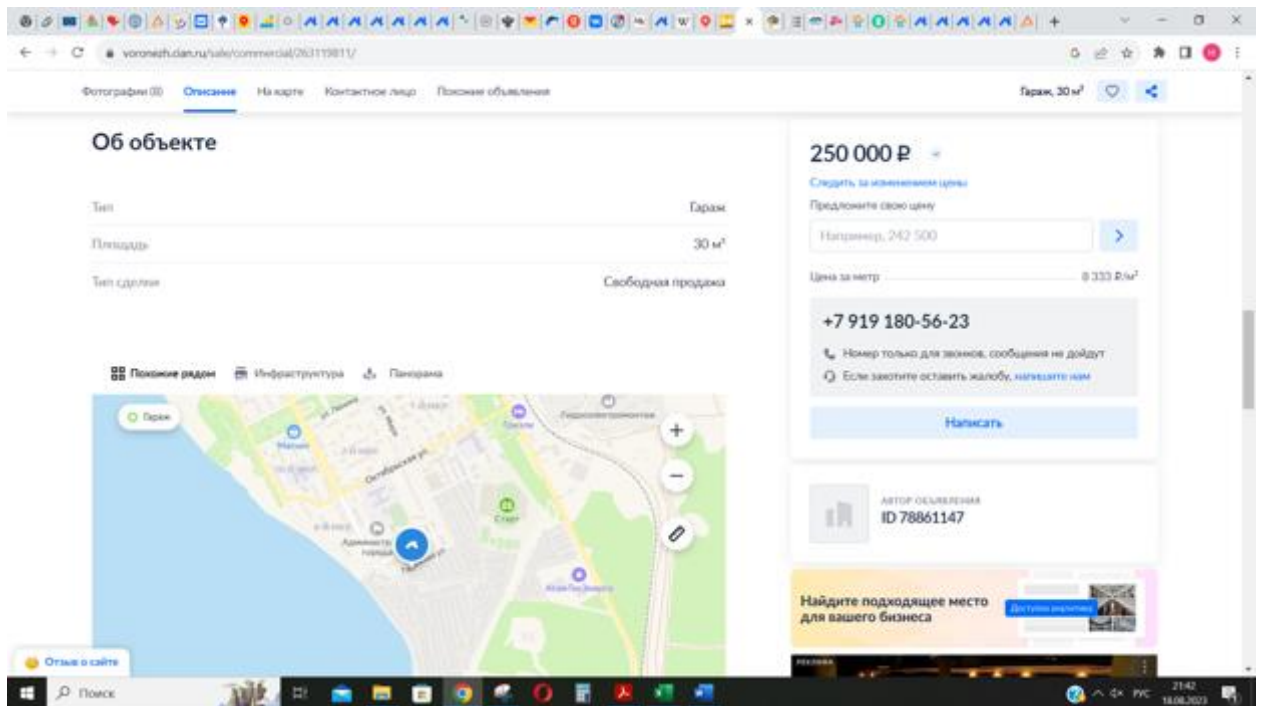




https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28m_3007170321

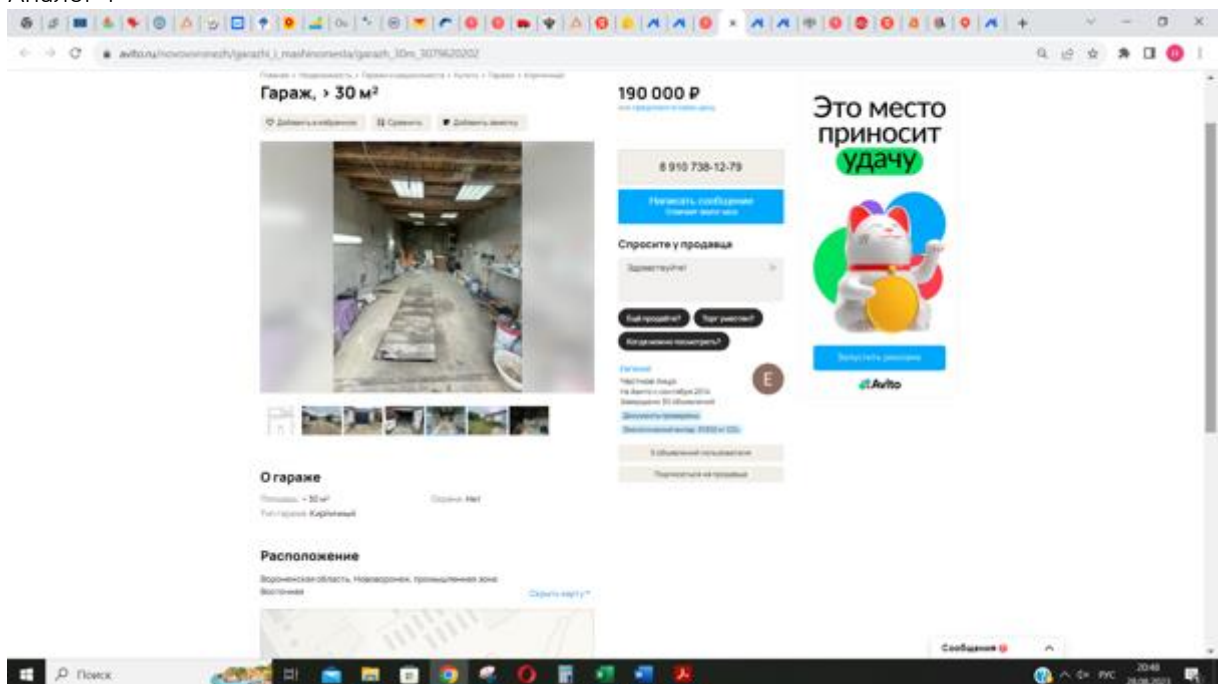
Аналог 3

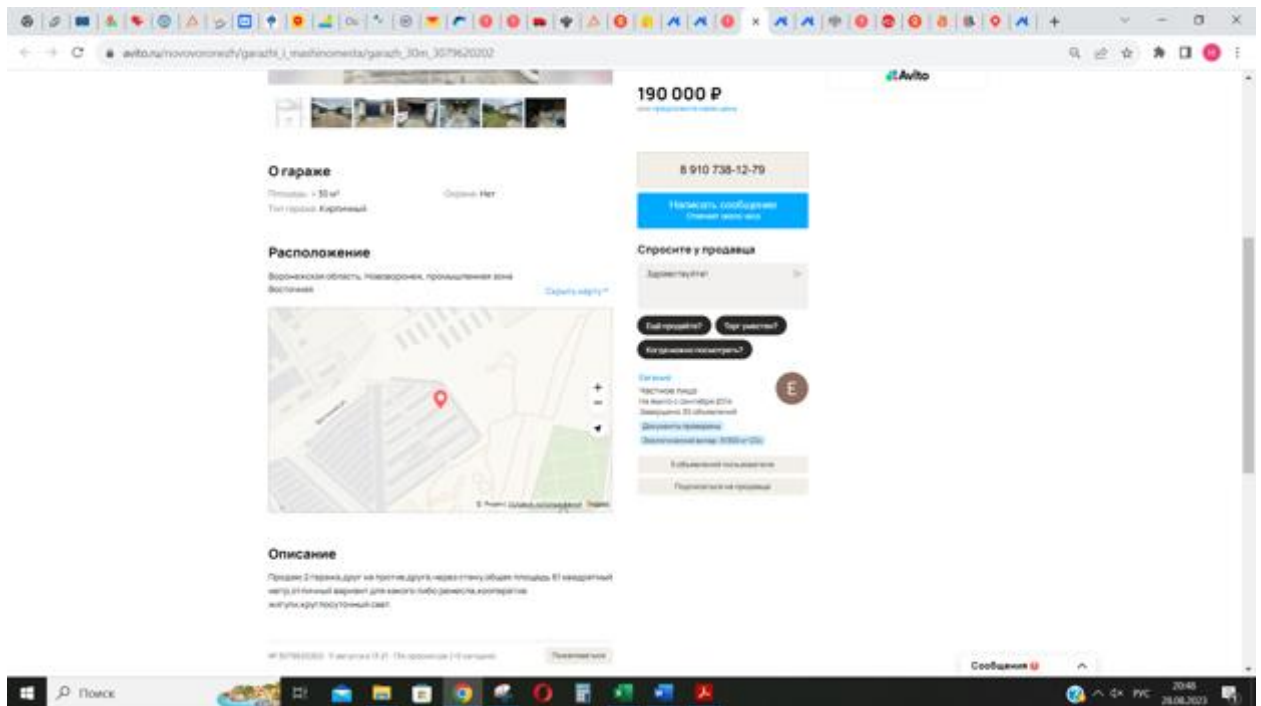




<https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/263119811/>

Аналог 4



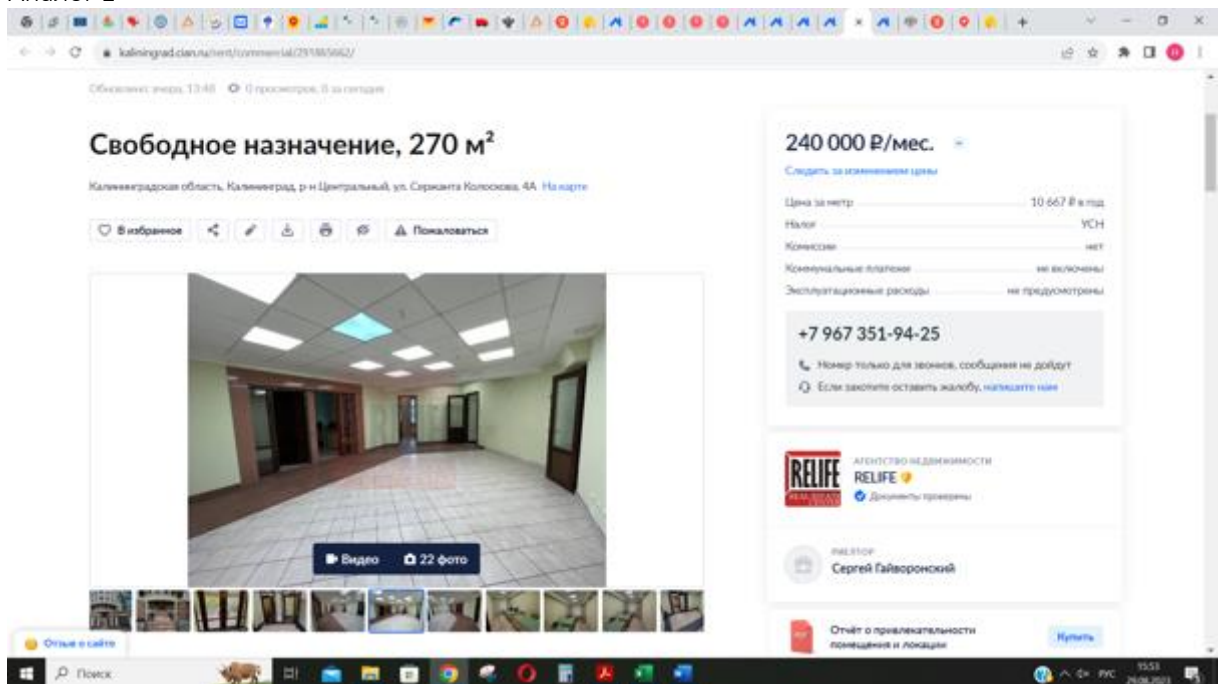


https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_3079620202

Адрес: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, р-н Центральный, проспект Мира, д. № 72-72а

Аналоги для доходного подхода

Аналог 1



Площадь 270 м² Этаж 1 из 10 Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 руб.](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Арт. 31066400 Помещение свободного назначения в исторической части города Калининграда. Помещение расположено на первом этаже жилого дома. Выходная группа с первой линией ул.Соржикта Колосова, присутствует второй (запасной/пожарный) выход. Помещение просторное и светлое с окнами в каждой комнате. Все коммуникации городские, отопление газовый котел. Функциональная планировка, просторные кабинеты 12/16/20 м². Ранее сдавалось на условиях долгосрочной аренды под виды деятельности: компании, госучреждение, мед.Клинику, банк...

240 000 руб./мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр 10 667 руб в год
Налог УСН
Комиссии 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

ПРЕДЛОГ
Сергей Гайворонский

Отчёт о привлекательности помещений и локаций [Купить](#)

Фотографии (22) **Описание** На карте Пожале об объявлении

Площадь 270 м²
Этаж 1 из 10
Высота потолков 3 м
Состояние Типовой ремонт
Выход Отдельный с улицы

Пожале район Инфраструктура Планировка

Отзыв о сайте

<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/291865662/>

Офис (А+), 747,64 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Серванта Колосова, 2А. На карте

В избранное | Поделиться | Помолиться

44 фото

523 350 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 507 600

Цена за метр: 8 402 Р в год

Налог: УСН

Комиссия: 50%

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 911 851-36-44

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

РАБОТОД
Сергей Сухомлин

Описание: 747,64 м² | Этажей: 6 | Помещение: Свободно

Фотографии (44) | Описание | На карте | Показать объявление

Офис, 747,64 м²

Помещение фитнес-клуба Holliday, 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 или 1 и 2 этаж вместе. Предлагается долгосрочная аренда. Будем рады всем предложениям о долгосрочном сотрудничестве. Объект: 195525.

Номер объекта: #1/195525/3908

Свернуть

Напишите автору

Связаться со мной | Хочу посмотреть | Можно ещё фото?

или укажите подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/290812489/

Фотографии (44) Описание На карте Показать объявление

Офис, 747,64 м²

Площадь	747,64 м²
Этаж	1 из 6
Планировка	Смешанная
Состояние	Под чистовую отделку
Парковка	Открытая

523 350 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 507 600

Цена за метр 8 402 Р в год

Налог УСН

Комиссия 50%

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 911 851-36-44

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой
НЕДВИЖИМОСТИ

Документы проверены

https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/290812489/
Аналог 3

avito.ru/kaliningrad/ kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m2_2832964756

Свободного назначения, 100 м²

80 000 Р в месяц

8 905 248-10-87

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Ваш вопрос? Так же вопрос? Предложить комментарий?

Евгений
Евгений
на Avito с февраля 2013

Объявление опубликовано

Просмотреть все объявления

Коллекция объявлений

Отправить сообщение

О помещении

Площадь: 100 м²

Этаж: 2

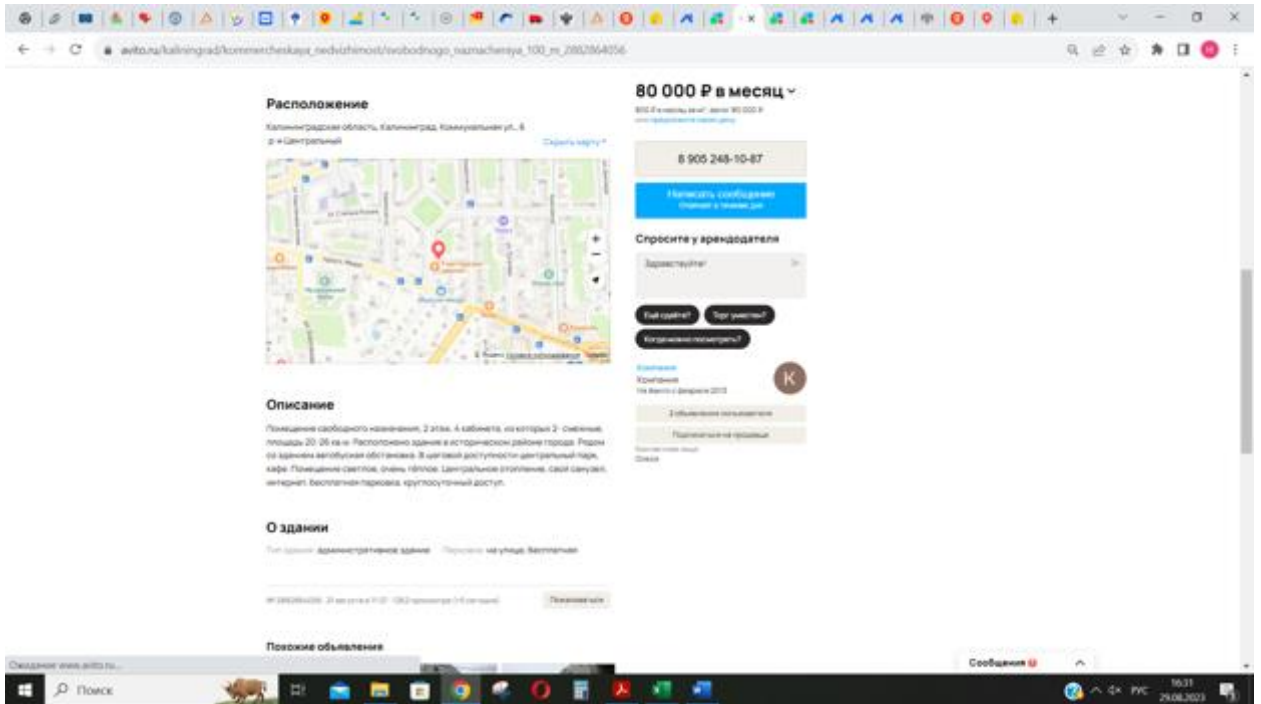
Высота потолка: 3 м

Состояние: отличное

Пол: паркет, ламинат

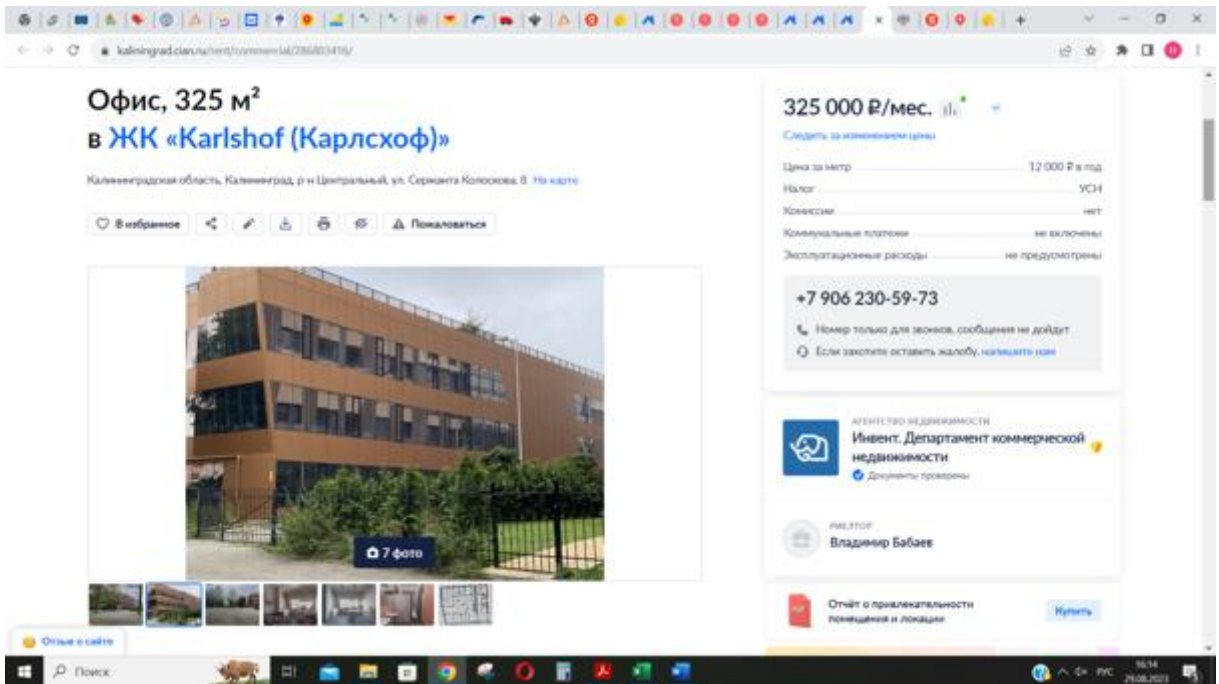
Дорожная разметка: 40%

Минимальный срок аренды: 12 мес



https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2882864056

Аналог 4



kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/286803416/

Площадь 325 м² Этажи 4 Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендация по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 руб. [Посмотреть пример отчёта](#)

Сдана в аренду офисное помещение расположенное в парковой зоне исторического центра города. Общая площадь этажа 325 кв.метров. Первый этаж трехэтажного административного здания. Собственная газовая котельная. Смонтирована система вентиляции. В большинстве кабинетов подведена вода. Электрическая мощность на все здание 200 кВт. На проезжающем участке оборудована стоянка для автомобилей на 48 мест. Хорошая пешеходная и транспортная доступность. Объект 185666

325 000 руб./мес. [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 12 000 руб. в год
 Налог УСН
 Комиссия нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 906 230-59-73
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
 Документы проверены

РАБОТНИК
Владимир Бабаев

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Описание

Площадь	325 м²
Этаж	1 из 4
Планировка	Смешанная
Состояние	Офисная отделка
Парковка	Открытая

Положение рядом Инфраструктура Панорама

325 000 руб./мес. [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 12 000 руб. в год
 Налог УСН
 Комиссия нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 906 230-59-73
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
 Документы проверены

РАБОТНИК
Владимир Бабаев

Отчёт о привлекательности [Купить](#)

<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/286803416/>

Свободное назначение, 41,4 м² в торговом центре «Парковый»

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 84 [На карте](#)

В избранное [←](#) [↻](#) [📄](#) [📷](#) [📍](#) [Покалываться](#)

15 фото

40 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены

Цена за метр: 11 595 ₽ в год
Налог: НДС, не включен
Комиссия: 50%
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 967 351-94-25
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

RELIFE АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE Документы проверены

RELIFE Сергей Гайворонский

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Площадь: 41,4 м² Этаж: 2 из 2 Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подойдут для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Арт. 49177523 В центре г. Калининград, исторической части города сдаётся в Аренду помещение свободного назначения с открытой планировкой общей площадью 41,4 м², помещение находится на 2м этаже торгового центра "Парковый", возможно использовать, как под торговую деятельность, так и услуги. Внутри помещения есть одна точка воды, плюс дополнительный вход/выход со двора жилого дома.

40 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены

Цена за метр: 11 595 ₽ в год
Налог: НДС, не включен
Комиссия: 50%
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 967 351-94-25
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

RELIFE АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE Документы проверены

RELIFE Сергей Гайворонский

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Фотографии (15) Описание На карте Похожие объявления

Свободное назначение, 41,4 м²

Обеспечительный платеж	40 000 ₽
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Арендные каникулы	Да
Комиссия от клиента	50%

Об объекте

Площадь	41,4 м²
Этаж	2 из 2
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Общий с улицы
Парковка	Наземная

40 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр	11 595 ₽ в год
Налог	НДС не включен
Комиссия	50%
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не предусмотрены

+7 967 351-94-25

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

RELIFE АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены

РИЕЛТОР
Сергей Гайворонский

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

The image shows a screenshot of a real estate website on a Windows desktop. The browser address bar shows 'kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/290882543/'. The page displays details for a commercial property with a monthly rent of 40,000 RUB and a total area of 41.4 m². It includes a table of terms, a list of property characteristics, and a summary of costs. A map of the location is visible in the lower-left quadrant. The desktop taskbar at the bottom shows various application icons and the system clock indicating 16:08 on 24.08.2023.

<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/290882543/>

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 На карте

183 960 Р/мес. **ii**

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 170 000

Цена за метр _____ 0 760 Р в год
Налог _____ НДС не вычтен
Комиссия _____ нет
Коммунальные платежи _____ не включены
Эксплуатационные расходы _____ не предусмотрены

+7 911 470-70-49
+7 911 490-95-67

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 75136160

Отчёт о привлекательности

Площадь 252 м² Этажность 4 Подполье 2001

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подойдут для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 Р **500 Р** [Посмотреть пример отчёта](#)

Возможна аренда первых этажей, 100 тыс.!


Сдается здание на ул. Горького 116

Фотографии (0) Описание На карте Контактное лицо Последнее обновление Здание, 252 м²

Возможна аренда первых этажей, 100 тыс.!

Сдается здание на ул. Горького 116
252 кв.м.
3 этажа + подвальное помещение.
Открытая планировка, два санузла.
Первая линия
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. Мимо проходит большой поток людей.
Хорошее расположение и широкие возможности для коммерческой деятельности.

8 9 0 9 7 9 2 2 2 6 6
Viber, WhatsApp, Telegram
Пишите, если будут вопросы.
[Скрыть](#)

183 960 Р/мес.  [Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
Например, 170 400

Цена за метр _____ в 760 Р в год
Налог _____ НДС не включен
Комиссии _____ нет
Коммунальные платежи _____ не включены
Эксплуатационные расходы _____ не предусмотрены

+7 911 470-70-49
+7 911 490-95-67
☎ Номер только для звонков, сообщения не придут
🗉 Если захотите оставить жалобу, [нажмите сюда](#)


АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 75136160

Напишите автору
[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно еще фото?](#)


[Отзыв о сайте](#) [Найти подробности по телефону](#)

Площадь	252 м²
Год постройки	2001
Возможное назначение	Свободное
Состояние	Типовой ремонт
Мебель	Нет
Линия домов	Первая
Статус участка	В аренде
Вход	Отдельный с улицы
Парковка	Наземная, бесплатно

Последние сделки Инфраструктура Панорама



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 75136160

183 960 Р/мес.  [Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
Например, 170 400

Цена за метр _____ в 760 Р в год
Налог _____ НДС не включен
Комиссии _____ нет
Коммунальные платежи _____ не включены
Эксплуатационные расходы _____ не предусмотрены

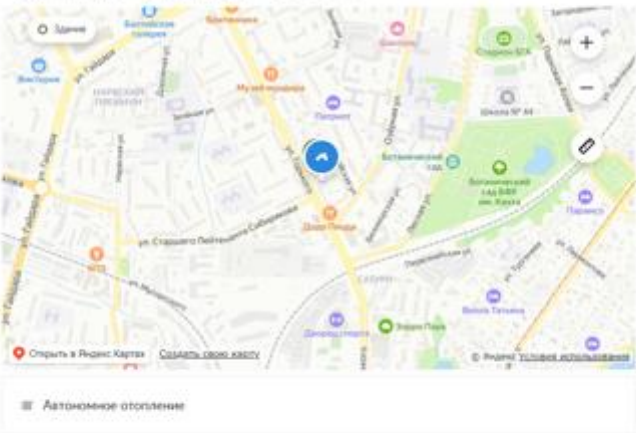
+7 911 470-70-49
+7 911 490-95-67
☎ Номер только для звонков, сообщения не придут
🗉 Если захотите оставить жалобу, [нажмите сюда](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 75136160

kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/259609206/

Фотографии (0) Описание На карте Контактное лицо Последние объявления Здание, 252 м²

Положение рядом Инфраструктура Панорама



183 960 Р/мес. или

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

Например, 170 400 >

Цена за метр _____ в 760 Р в год
Налог _____ НДС не включен
Комиссия _____ нет
Коммунальные платежи _____ не включены
Эксплуатационные расходы _____ не предусмотрены

+7 911 470-70-49
+7 911 490-95-67

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 75136160

Открыть в Яндекс.Картах Сделайте свою заявку

Автономное отопление

Отзыв о сайте

<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/259609206/>


Аналог 2

kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/279907193/

Офис (А), 223 м²
в бизнес-центре «Морской бизнес-центр»

Калининградская область, Калининград, р.н. Ленинградский, Театральная ул., 35 На карте

Избранное Поделиться Добавить в избранное Показать карту



7 фото

211 850 Р/мес. или

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

Например, 205 400 >

Цена за метр _____ в 11 400 Р в год
Налог _____ НДС не включен
Комиссия _____ нет
Коммунальные платежи _____ не включены
Эксплуатационные расходы _____ не предусмотрены

+7 911 470-91-32

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 54543868

Отчёт о привлекательности помещений и локаций [Купить](#)

Отзыв о сайте

Площадь: 223 м² | Этажи: 8 | Помещение: Свободно

Класс: А

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 руб. | Посмотреть пример отчёта

Здание Морского Бизнес Центра (офисы класса А)

Сдается в аренду офисное помещение на 8 этаже с видом на город, большим "крытым" балконом и помещением под крышу площадью 223 кв.м.

211 850 руб./мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 205 400

Цена за метр: 11 400 руб в год

Налог: НДС не включен

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 911 470-91-32

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 54543868

Отчёт о привлекательности помещения и локации | Купить

Офис, 223 м²

Фотографии (7) | Описание | На карте | Контактное лицо | Последние объявления

Здание Морского Бизнес Центра (офисы класса А)

Сдается в аренду офисное помещение на 8 этаже с видом на город, большим "крытым" балконом и помещением под крышу площадью 223 кв.м. Есть "моякая точка". Предоставляются арендные канцелярии.

В здании имеется централизованная система кондиционирования и вентиляция, единый диспетчерский центр управления инженерными системами, пожарная сигнализация, круглосуточный сменный персонал.

Охраняемая удобная парковка.

Режим работы здания - 24/7.


Скрыть

Напишите автору

Связаться со мной | Хочу посмотреть | Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



211 850 руб./мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 205 400

Цена за метр: 11 400 руб в год

Налог: НДС не включен

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 911 470-91-32

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 54543868

kaliningrad.sau.ru/rent/commercial/279960190/

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Последние объявления

Объект: 223 м²

Площадь	223 м²
Этажи	8 из 8
Мебель	Нет
Количество мокрых точек	1
Высота потолков	2,8 м
Планировка	Открытая
Состояние	Офисная отделка
Доступ	Пролуная система
Парковка	Подземная Подземная Наземная

Инфраструктура

- Автомойка
- Банкомат
- Кафе
- Медицинский центр
- Фитнес-центр

211 850 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 205 400

Цена за метр: 11 400 Р в год

Налог: НДС не включен

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 911 470-91-32

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 54543868

Смотреть все объявления в БД

Положение рядом Инфраструктура Панорама

211 850 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 205 400

Цена за метр: 11 400 Р в год

Налог: НДС не включен

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 911 470-91-32

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 54543868

kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/279960199/

Фотографии 0/7 Описание На карте Контактное лицо Последние объявления **Офис, 223 м²**

Фотографии бизнес-центра

211 850 Р/мес.

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например, 205 400

Цена за метр 11 400 Р в год
Налог НДС не включен
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 911 470-91-32
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 54543868

Отзыв о сайте

Офисы от 96,70 м² от 77 360 Р/мес. 1 объявление
 Помещения свободного назначения от 655,80 м² от 1 311 600 Р/мес. 1 объявление
 Торговые площади от 86,20 м² от 172 400 Р/мес. 1 объявление

Смотреть все объявления в БЦ

<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/279960199/>
Аналог 3

kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/280438415/

Объявлено 21 фев, 10:48 357 просмотров 1 за сохранен

Свободное назначение, 270 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Карла Маркса, 14 На карте

В избранное

18 фото

270 000 Р/мес.

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например, 261 900

Цена за метр 12 000 Р в год
Налог УСН
Комиссия 40%
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 915 439-90-44
 📞 Специалист работает с 9:00 по 19:00
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
СТИЛЬ-недвижимость
Документы проверены

Отзыв о сайте

Площадь: 270 м² | Этаж: 1 из 3 | Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средней бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 ₽ [Посмотреть пример отчёта](#)

Отдельно стоящее здание в три этажа, со своей территорией, автономное отопление, большие панорамные окна, каждый этаж по 70 м², на каждом этаже есть свой санузел, мощности 70кВт, можно рассматривать в аренду поэтапно, сумма аренды по каждому этажу отдельно, договорная. В здании два входа, главный вход - в зал на первом этаже, второй вход с торца здания, с выходом в холл, с которого, так же можно попасть в зал на первом этаже, и также на лестницу, ведущую на второй и третий этаж. В зоне подсветкой, есть парковка, как на территории здания, так и рядом большая парковка

[Отзыв о сайте](#)

Фотографии (18) | Описание | На карте | Показываем объявления

Здание с ночной подсветкой, есть парковка, как на территории здания, так и рядом большая парковка около торгового комплекса (бесплатная). Можно рассматривать под любые виды деятельности. Этаж - серый ключ, лестница и холл с ремонтом. На выезд, ремонт, обустройство канюкулы предоставляются.

[Скрыть](#)

Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь


Ещё: банк, кафе/ресторан, общепит, стоматология, свободное назначение

Напишите автору

[Связаться со мной](#) | [Хочу посмотреть](#) | [Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



270 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 265 900 [>](#)

Цена за метр: 12 000 ₽ в год

Налог: УСН

Комиссия: 40%

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 915 439-90-44

- Специалист работает с 10:00 по 19:00
- Номер только для звонков, сообщения не придут
- Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

СТИЛЬ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
СТИЛЬ-недвижимость
Документы проверены

kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/280408415/

Свободное назначение, 270 м²

Площадь	270 м²
Этаж	1 из 3
Количество метро точек	3
Мощность, кВт	70
Высота потолков	3 м
Витринные окна	Есть
Состояние	Под чистовую отделку
Ввод	Отдельный с улицы

270 000 Р/мес.

Предложите свою цену

Например, 261 900

Цена за метр 12 000 Р в год
 Налог УСН
 Комиссия 40%
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 915 439-90-44

Специалист работает с 10:00 по 19:00.
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут.
 Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

Написать

СТИЛЬ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 СТИЛЬ-недвижимость
 Документы проверены

Пожокие рядом Инфраструктура Панорама

Открыть в Яндекс.Карты

kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/280408415/

Свободное назначение, 270 м²

Предложите свою цену

Например, 261 900

Цена за метр 12 000 Р в год
 Налог УСН
 Комиссия 40%
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 915 439-90-44

Специалист работает с 10:00 по 19:00.
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут.
 Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

Написать

СТИЛЬ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 СТИЛЬ-недвижимость
 Документы проверены

Отчёт о привлекательности
 помещения и локации

Купит

Год постройки 2021 Тип здания Отдельно стоящее здание
 Общая площадь 270 м² Статус участка В собственности

Естественная вентиляция
 Автономное отопление

<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/280408415/>

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Красная ул., 63А. На карте

В избранное

400 304 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 300 200

Цена за метр 10 188 Р в год

Налог НДС не включен

Комиссия 50%

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 962 255-38-39

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
СТРОЙЦЕНТР
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Хотить

Площадь 471,5 м²

Этажность 3

Подъездная 2009

Оформить заявку

Поиск

Калининград.ria.ru/vent/commercial/289120450/

Фотографии (17) Описание На карте Показать объявления

Здание, 471,5 м²

Общая площадь 471,5 м².
Площадь кабинетов от 8,7 м², до 66,2 м².
Кухня 13,2 м².
Мощность: 90 кВт.
С отдельным учётом для каждого офиса (блока кабинетов с отдельной входной дверью).
Горелочное водоснабжение: бойлер JUNKERS на 160 литров.
Теплоносители газовый котёл BUDERUS мощностью 100 кВт.
Системы отопления:
- основное отопление - радиаторное, разводка труб в полу, радиаторы RIBMO;
- дополнительное отопление - напольное водяное.
Кондиционирование
Парковка
На охраняемой автостоянке и в дружелюбном паркинге комплекса.

Свернуть

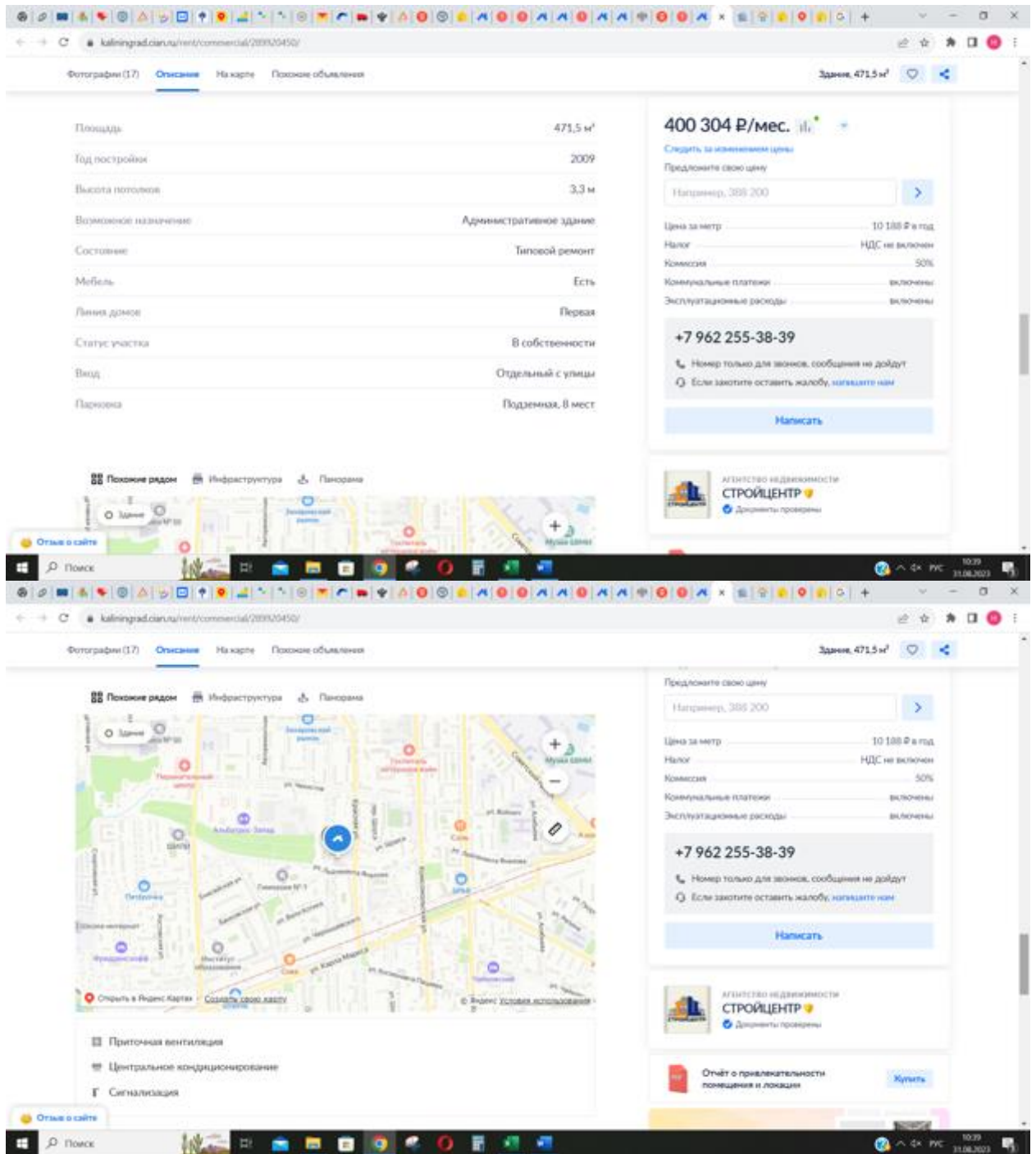
Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

Написать контакты

АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
СТРОЙЦЕНТР
Документы проверены



<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/289920450/>

Адрес: Россия, Калининградская обл., . Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50

Аналоги для доходного подхода

Аналог 1

Свободное назначение, 117,4 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 123 На карте

В избранное

20 фото

Отзыв о сайте

Арт. 31078410 Идеальный вариант для Вашего бизнеса! Коммерческое помещение общей площадью 117,4 кв. м. на Ленинском проспекте! Расположено на 1 этаже жилого дома. Евроремонт. Высота потолков - 3,35м. Собственный санузел, подсобные помещения. Центральное отопление, разрешенная электрическая мощность 50 кВт, установлен кондиционер, панорамные окна. Максимально комфортные условия для работников и клиентов. Отдельный вход с центральной магистрали города доступный круглосуточно, охрана, пожарная сигнализация. Самое удачное расположение на основном комплексе центрального проспекта: помещение расположено вблизи Южного вокзала прямо на крупнейшем узлом остановочном пункте района (угол Ленинского проспекта и ул. Багратиона) с очень интенсивным пешеходным трафиком. Превосходная транспортная доступность и самое выгодное месторасположение гарантируют высокую рентабельность данного объекта.

Скрыть

Позвоните автору
Вам ответят на все вопросы

Показать контакты

Остальные вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

234 800 Р/мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр 24 000 Р в год
Налог УСН
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, нажмите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ RELIFE
Документы проверены

АВТОР Сергей Гайворонский

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Фотографии (20) Описание На карте Показать объявление

Арт. 31077828 Идеальный вариант для Вашего бизнеса! Коммерческое помещение общей площадью 258,70 кв. м. на Ленинском проспекте! Распологается на 1 этаже жилого дома. Евроремонт. Высота потолков - 3,35м. Собственный санузел, подсобные помещения. Центральное отопление, разрешенная электрическая мощность 50 кВт, установлен кондиционер, панорамные окна. Максимально комфортные условия для работников и клиентов. Отдельный вход с центральной магистрали города доступный круглосуточно, охранная, пожарная сигнализация. Самое удачное расположение на основном комплексе центрального проспекта: помещение расположено вблизи Южного вокзала прямо на крупнейшем узлом остановочном пункте района (угол Ленинского проспекта и ул. Багратиона) с очень интенсивным пешеходным трафиком. Превосходная транспортная доступность и самое выгодное месторасположение гарантируют высокую рентабельность данного объекта.

Скрыть

Возможное назначение

Другое

Позвоните автору
 Вам ответят на все вопросы

[Показать контакты](#)

Отзыв о сайте

Свободное назначение, 258,7 м²

517 400 Р/мес.
 Следить за изменением цены

Цена за метр 24 000 Р в год
 Налог УСН
 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

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
 Сергей Гайворонский

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Площадь 258,7 м²
 Этаж 1 из 5
 Высота потолков 3,35 м
 Состояние Типовой ремонт
 Вход Отдельный с улицы

Положение района Инфраструктура Панорама

Отзыв о сайте

Отзыв о сайте

<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/268912544/>

Свободное назначение, 23,5 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Кавская ул., 72 На карте

47 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр 24 000 ₽ в год
Налог УСН
Комиссия 50%
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 967 351-94-25

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены

РЕЛИФ
Сергей Гайсоровский

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Помещение 23,5 м² Этаж 1 из 2 Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 ₽
Посмотреть пример отчёта

Арт. 38316748 Сдаётся коммерческое помещение с ремонтом, сроком на 11 месяцев с пролонгацией, на оживлённой улице на первой линии с Высоким пешеходным и автомобильным Трафиком. Отличная Локация для ведения бизнеса.

kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/282916939/

Свободное назначение, 23,5 м²

Площадь: 23,5 м²
 Этаж: 1 из 2
 Состав: Типовой ремонт
 Вид: Отдельный с улицы

47 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр: 24 000 Р в год
 Налог: УОН
 Комиссия: 50%
 Коммунальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 967 351-94-25

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

AGENTS TEO НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
 Документы проверены

АВТОР
 Сергей Гайворонский

Отчёт о привлекательности
 коммерческой недвижимости

<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/282916939/>

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

Аналоги для доходного подхода

Аналог 1

kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/278257082/

Объявлено: 21 янв. 21:33 • 131 просмотр, 1 на сайте

Свободное назначение, 60 м²

Калининградская область, Балтийск, ул. Мухомова, 40 На карте

30 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Начислено: 29 500

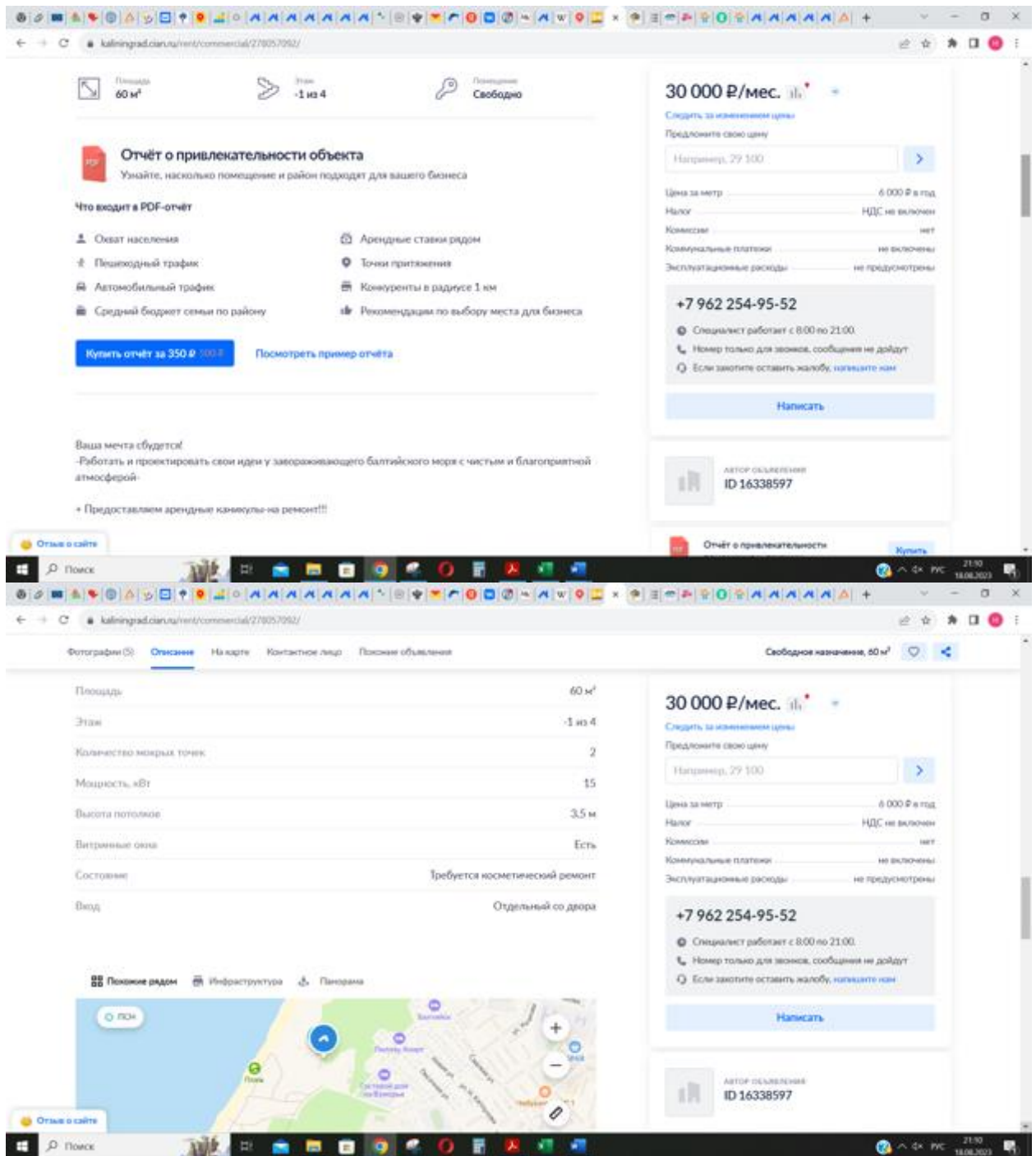
Цена за метр: 6 000 Р в год
 Налог: НДС не включен
 Комиссия: нет
 Коммунальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 962 254-95-52

Специалист работает с 8:00 по 21:00.
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 16338597



<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/278057092/>

Аналог 2

Свободное назначение, 68,7 м²
Калининградская область, Балтийск, Садовая ул., 14 [На карте](#)

В избранное [←](#) [↻](#) [📄](#) [📷](#) [📑](#) [🔔](#) Пожаловаться

48 090 ₽/мес.
[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
Например, 45 600 [>](#)

Цена за метр: 8 400 ₽ в год
Налог: НДС не включен
Комиссии: нет
Коммунальные платежи: включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 911 490-87-22
+7 911 491-01-49
☎ Номер только для звонков, сообщения не придут
🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 14027221
[Документы проверены](#)

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Сдаются помещения общей площадью: 68,7 кв.м. (можно по отдельности): 9,8 кв.м; 17,3 кв.м в 1-ом подъезде на втором этаже и 17,3 кв.м; 15,1 кв.м; и 9,2 кв. м во втором подъезде на втором этаже находящиеся в здании, которое расположено в центре города, в самом оживленном месте. Рядом много магазинов. Хорошие подъездные пути. Удобная логистика. Есть парковка для машин. До ближайшей остановки 200м.

48 090 ₽/мес.
[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
Например, 45 600 [>](#)

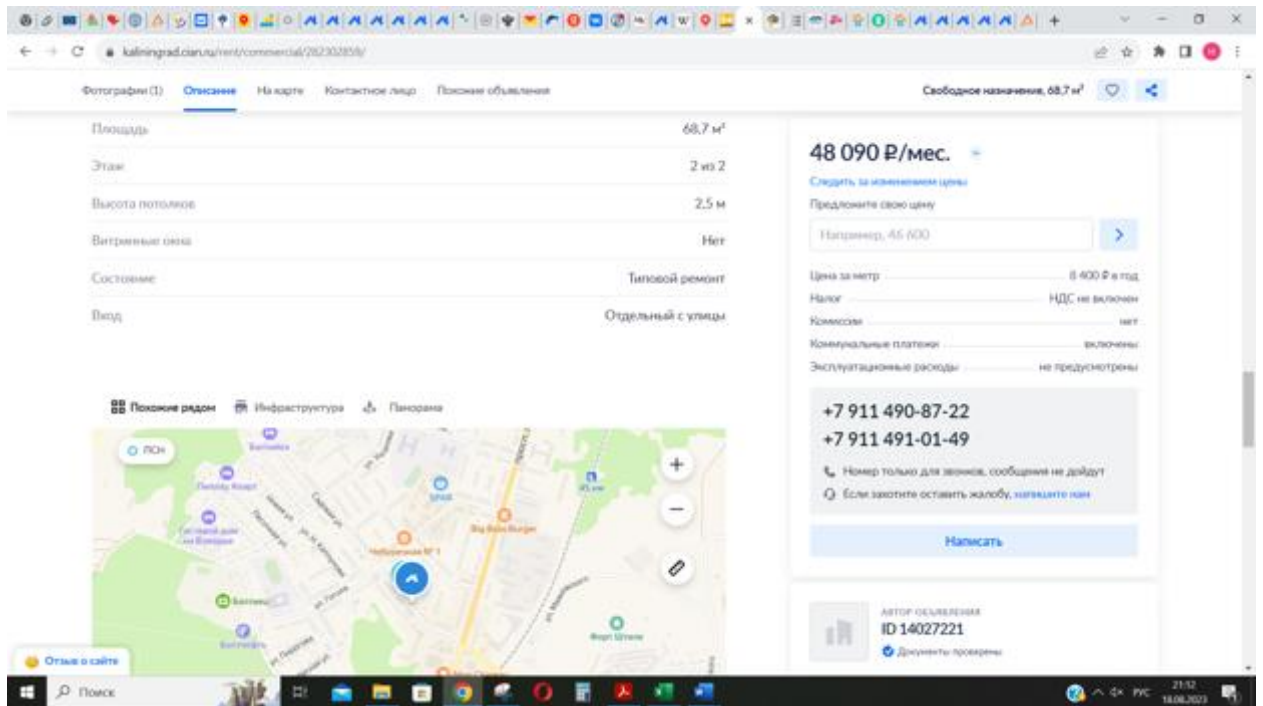
Цена за метр: 8 400 ₽ в год
Налог: НДС не включен
Комиссии: нет
Коммунальные платежи: включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 911 490-87-22
+7 911 491-01-49
☎ Номер только для звонков, сообщения не придут
🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

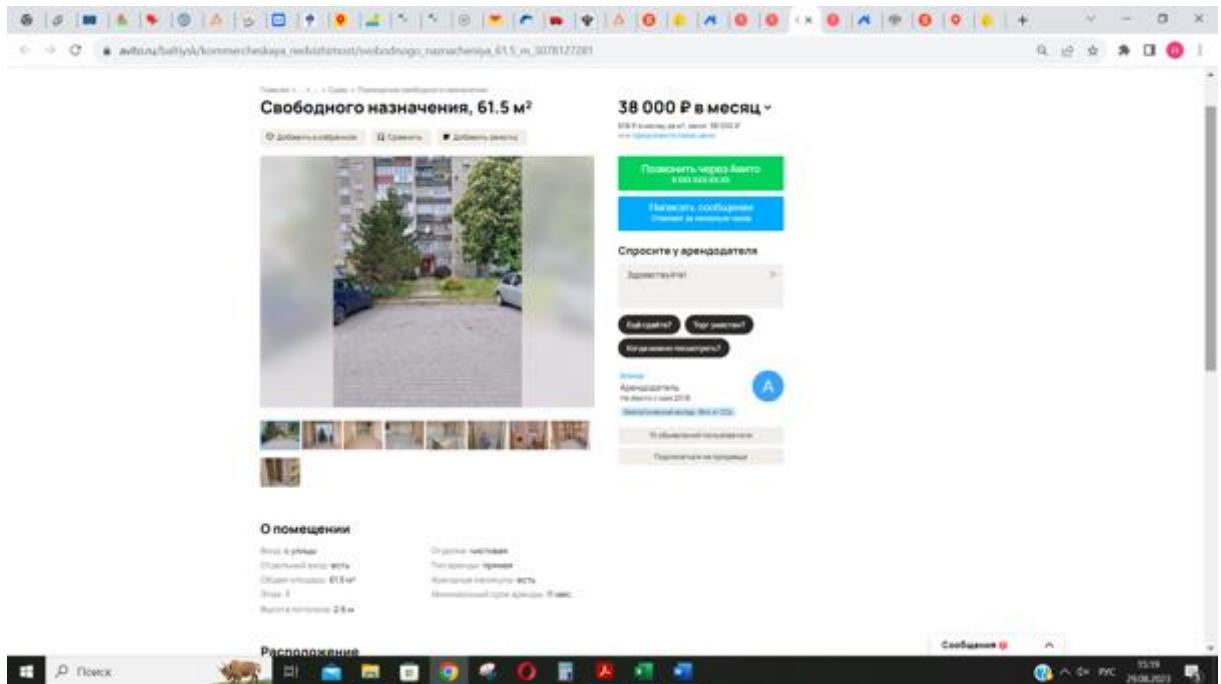
АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 14027221
[Документы проверены](#)

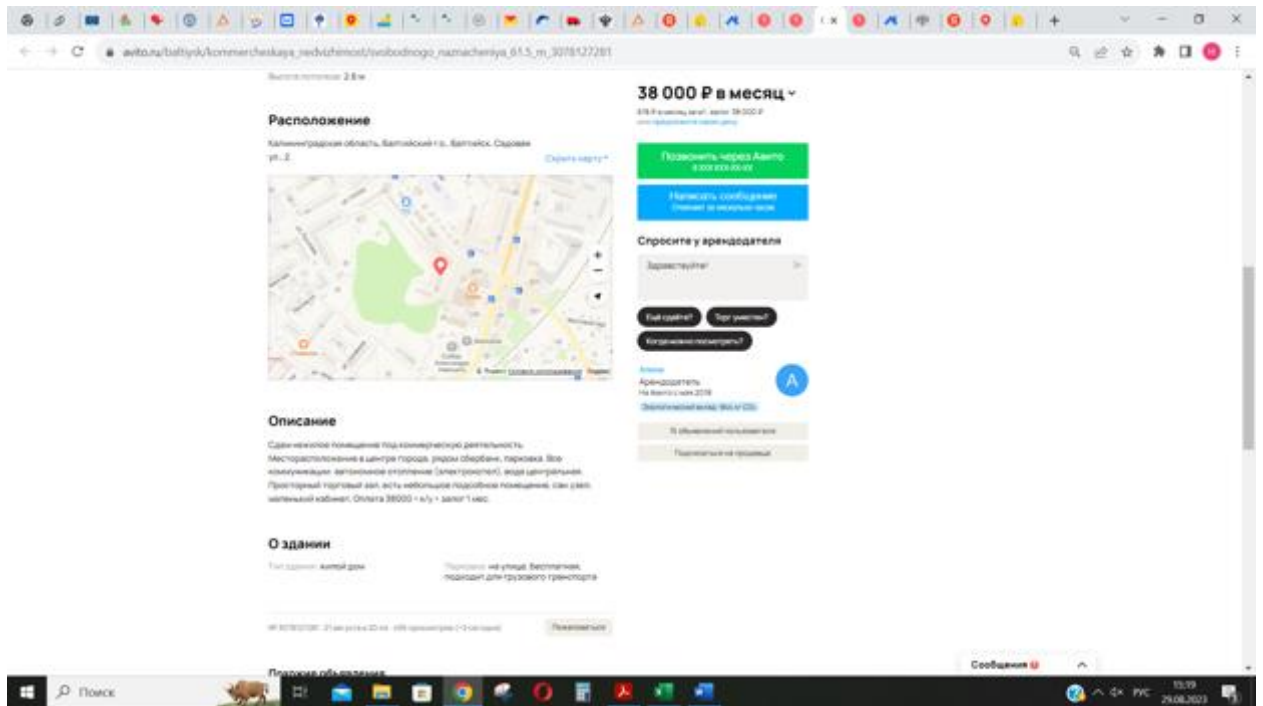
Отчёт о привлекательности



<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/282302859/>

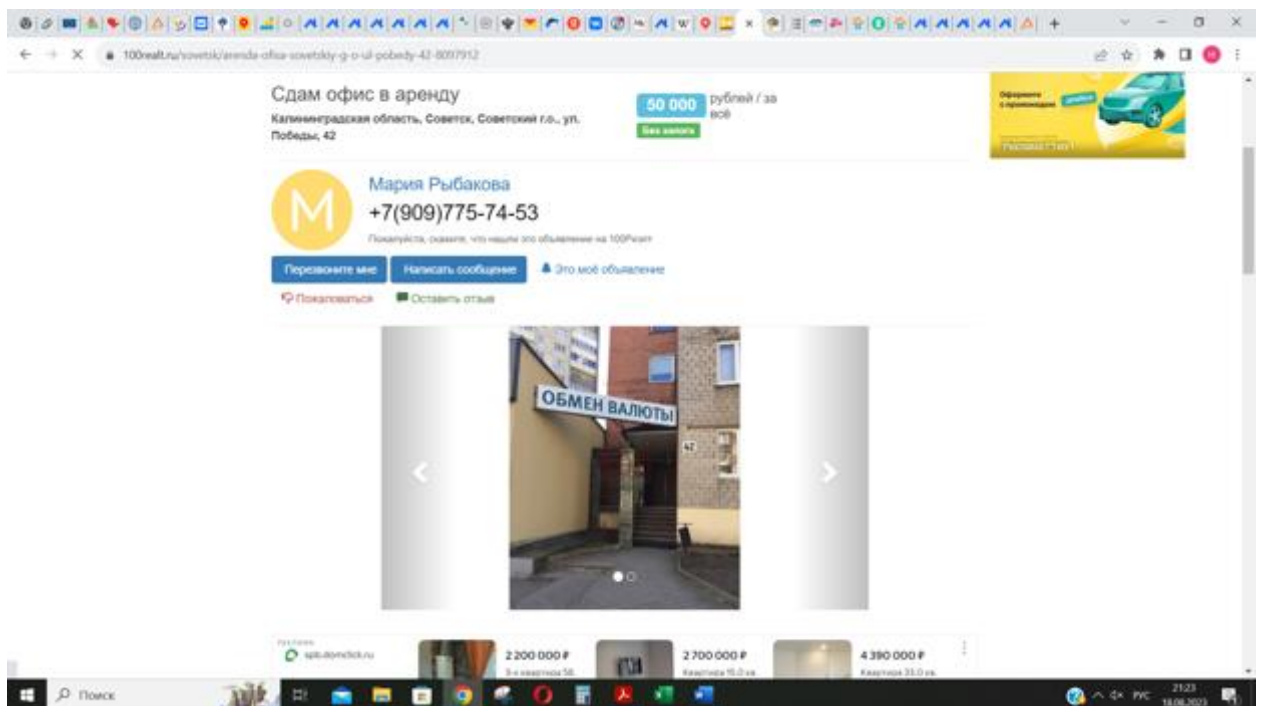
Аналог 3

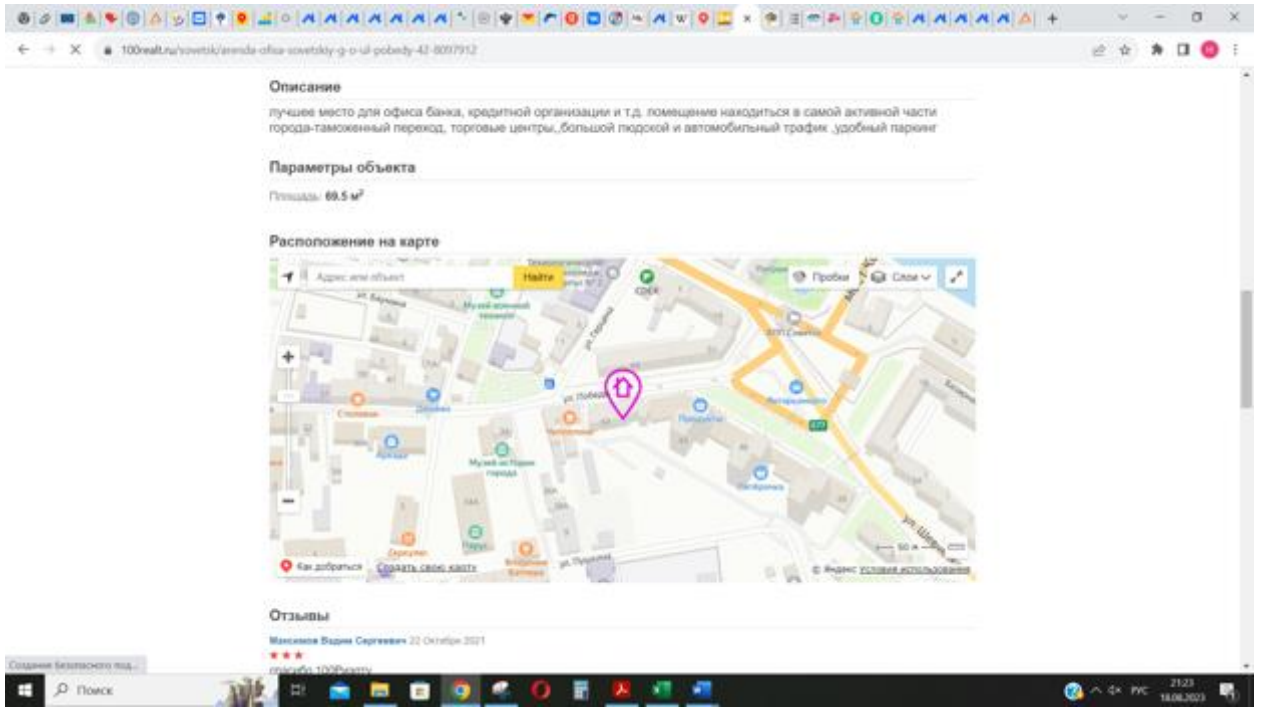




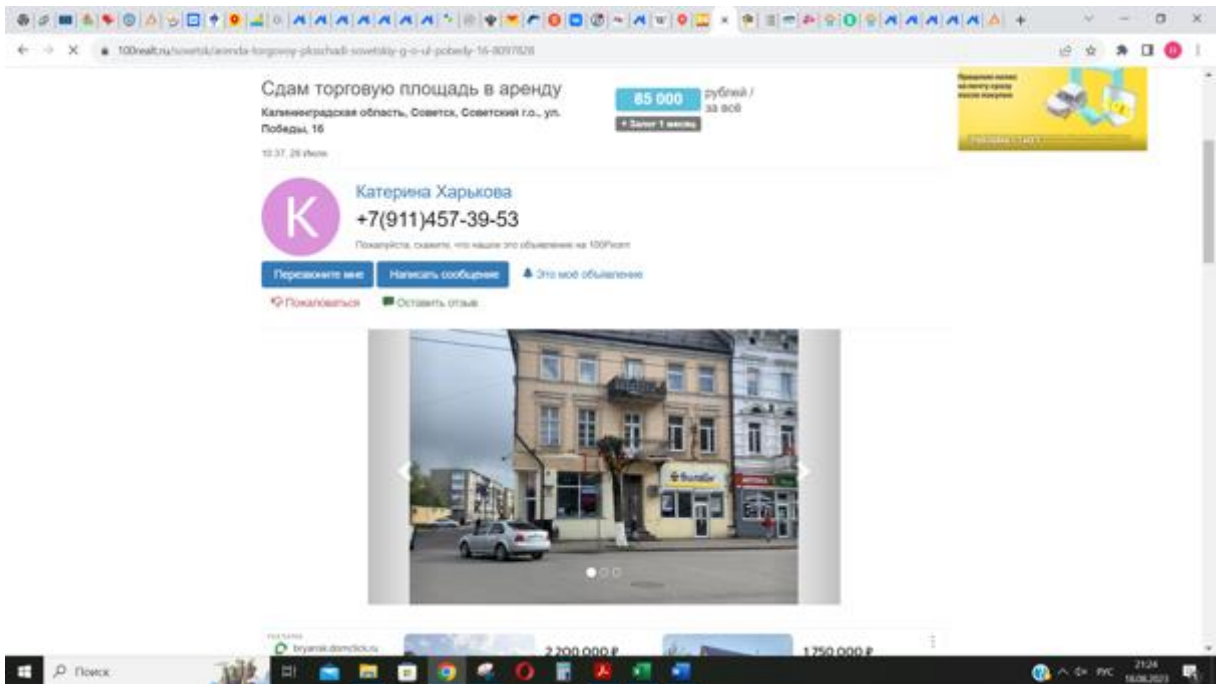
https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_61.5_m_307812728
1

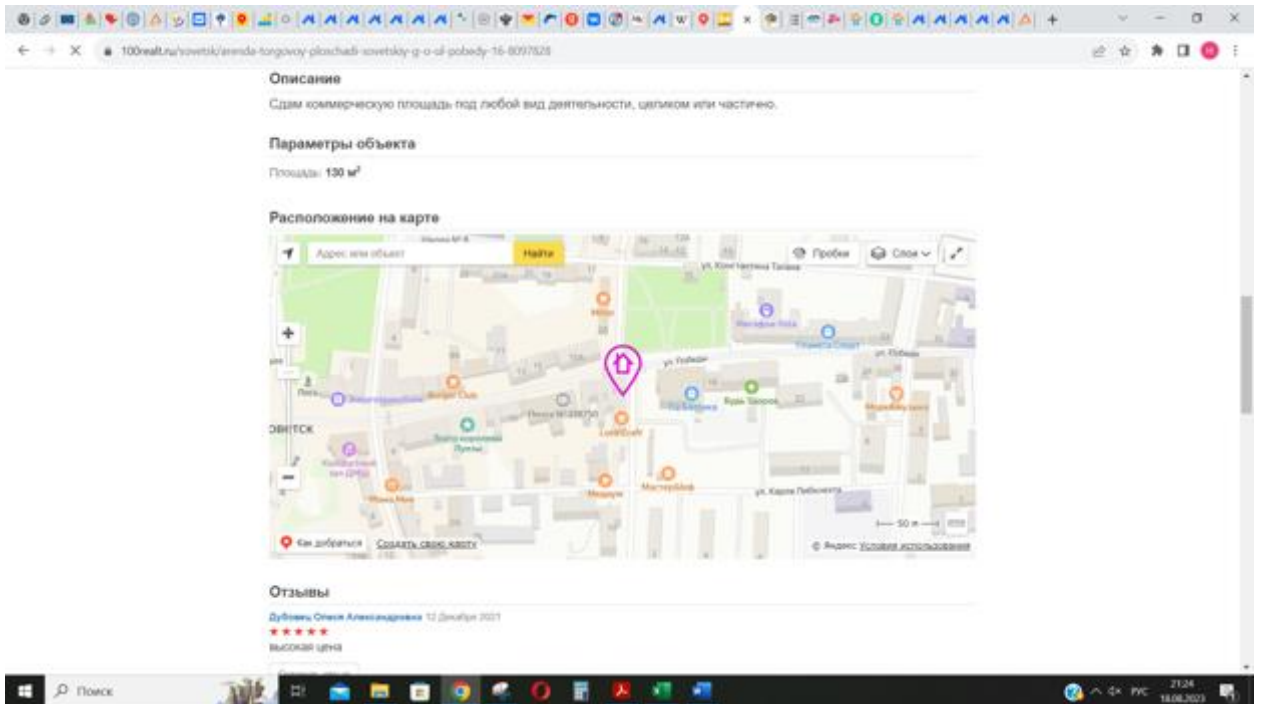
Адрес: г. Советск, ул. Искры, дом № 1
Аналоги для доходного подхода
Аналог 1





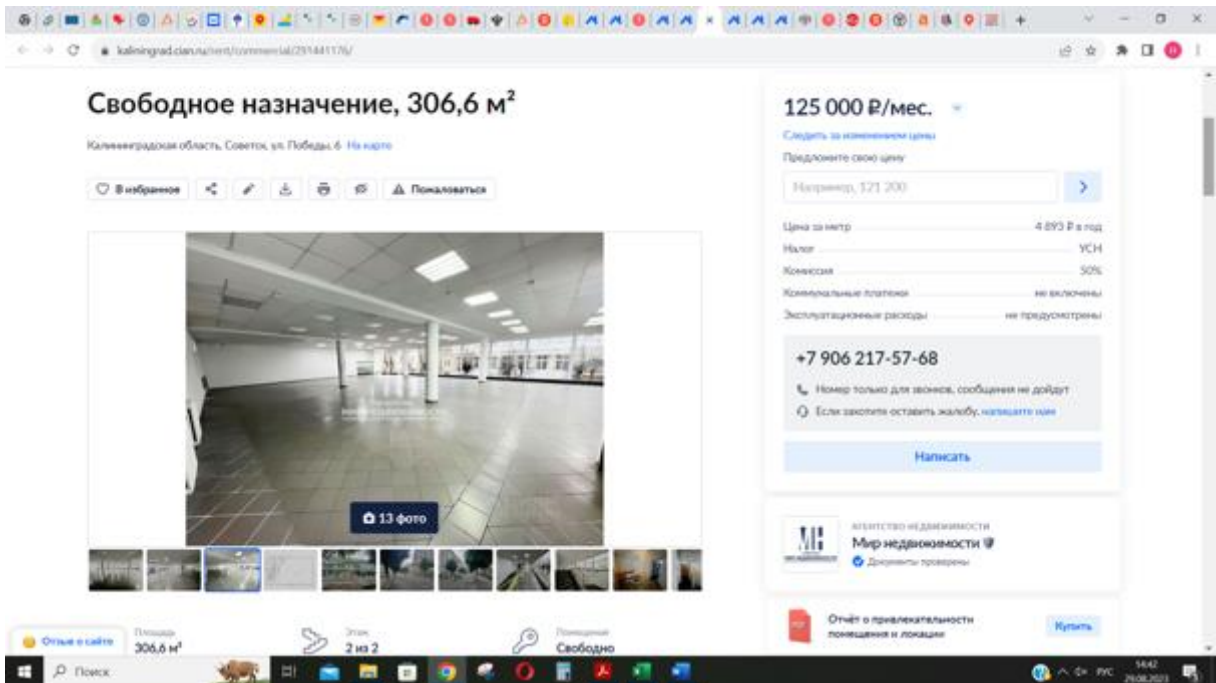
<https://100real.ru/sovetsk/arenda-ofisa-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-42-8097912>
Аналог 2





<https://100real.ru/sovetsk/arenda-torgovoy-ploschadi-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-16-8097828>

Аналог 3



Сдается коммерческое помещение в нежилом фонде ул.Победа.
 Общая площадь: 306,6 кв.м.
 Площадь помещений:
 2 этаж: 306,6 кв.м.
 Здание 1973 года постройки. Сделан косметический ремонт. Отопление центральное.
 Централизованная канализация. Электричество есть, напряжение сети 220 В. Санузлы оборудованы.
 Помещение класса В+. Отдельный вход с улицы и со двора. Капитальных стен внутри помещений нет.
 Высокий пешеходный трафик, первая линия. Подойдет под офис, зимнюю, салон, магазин, ресторан.
 Можно сдать отдельно этажи. Выгодное расположение, пешеходная, туристическая улица города.
 Место раскрученное, много лет работала магазин.
 Проведем фактический показ помещения в удобное для Вас время! Действуем в Ваших интересах с 2011 года!

[Скрыть](#)

Возможное назначение

Свободное назначение

Напишите автору

125 000 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 121 200

Цена за метр 4 093 Р в год
 Налог УСН
 Комиссия 50%
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 906 217-57-68

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

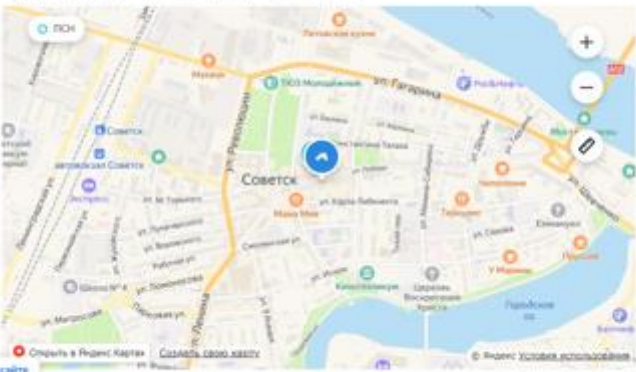
[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Мир недвижимости
 Документы проверены

Отчет о привлекательности помещения и локации [Хотеть](#)

Площадь 306,6 м²
 Этаж 2 из 2

Положение радионет Инфраструктура Панорама



Положение радионет Инфраструктура Панорама

Создать QR-код

125 000 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 121 200

Цена за метр 4 093 Р в год
 Налог УСН
 Комиссия 50%
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 906 217-57-68

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Мир недвижимости
 Документы проверены

Отчет о привлекательности помещения и локации [Хотеть](#)

<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/291441176/>

The image shows two screenshots of a real estate website. The top screenshot displays a listing for a commercial property with the following details:

- Property Name:** Свободное назначение, 480 м² в офисном здании «на ул. Гончарова, 12»
- Location:** Калининградская область, Советск, ул. Гончарова, 12
- Price:** 216 000 Р/мес.
- Additional Info:**
 - Следить за изменением цены
 - Предложить свою цену
 - Направление: 207-500
 - Цена за метр: 5 400 Р в год
 - Налог: НДС включены: 36 000 Р
 - Комиссия: нет
 - Коммунальные платежи: не включены
 - Эксплуатационные расходы: включены
- Contact:** +7 906 219-77-23, +7 911 491-01-78
- Author:** АНТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 19023306

The bottom screenshot shows a detailed report titled "Отчёт о привлекательности объекта" (Object Attractiveness Report) for the same property. It includes the following information:

- Report Title:** Отчёт о привлекательности объекта
- Subtitle:** Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса
- Report Contents (PDF-report):**
 - Охват населения
 - Пешеходный трафик
 - Автомобильный трафик
 - Средний бюджет семьи по району
 - Арендные ставки рядом
 - Точки притяжения
 - Конкуренты в радиусе 1 км
 - Рекомендации по выбору места для бизнеса
- Price:** 216 000 Р/мес.
- Contact:** +7 906 219-77-23, +7 911 491-01-78
- Author:** АНТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 19023306

The report text describes the property as a free-purpose residential building in the center of the town of Sovetsk, with a free layout and recent renovation. It mentions features like centralized energy, water supply, and sewerage, as well as a large guest parking area and a service parking area. The location is noted as being in a central, pedestrian-friendly area with good transport access and proximity to a central office of Sberbank.

Фотографии 00 Описание На карте Контактное лицо Последнее объявление Свободное назначение, 480 м²

Площадь	480 м²
Этажи	1 из 2
Мощность, кВт	100
Высота потолков	3.2 м
Витражные окна	Нет
Состояние	Требуется косметический ремонт
Вид	Общий с улицы
Парковка	Наземная Наземная

216 000 Р/мес.
[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

Цена за метр _____ 5 400 Р в год
Налог _____ НДС включено: 36 000 Р
Комиссия _____ нет
Коммунальные платежи _____ не включены
Эксплуатационные расходы _____ включены

+7 906 219-77-23
+7 911 491-01-78
☎ Номер только для звонков, сообщения не придут
📧 Если захотите оставить жалобу, нажмите [нам](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 19023306

О БЦ «на ул. Гончарова, 12»

Год постройки	1996	Тип здания	Офисное здание
Категория здания	Действующее	Общая площадь	4 052.2 м²

[Отзыв о сайте](#)

Поиск

Фотографии 00 Описание На карте Контактное лицо Последнее объявление Свободное назначение, 480 м²

[Подробнее о БЦ](#)

📍 [Положение рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

216 000 Р/мес.
[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

Цена за метр _____ 5 400 Р в год
Налог _____ НДС включено: 36 000 Р
Комиссия _____ нет
Коммунальные платежи _____ не включены
Эксплуатационные расходы _____ включены

+7 906 219-77-23
+7 911 491-01-78
☎ Номер только для звонков, сообщения не придут
📧 Если захотите оставить жалобу, нажмите [нам](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 19023306

[Отзыв о сайте](#)

<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/284158047/>

Сдам торговую площадь в аренду
Калининградская область, Советск, Советский го., ул. Константина Талaha, 16
90 000 рублей / за всё
+ Звонки 1 минута

Анна Королёва
+7(906)234-80-09
Попытка, скажите, что нашли это объявление на 100Real

Перейдите мне | Написать сообщение | Это мой объявление

Показать | Оставить отзыв

Описание
в центре города!

Параметры объекта
Площадь: 262 м²

Расположение на карте

Отзывы
Гончаров Денис Александрович 1 Январь 2021
★★★★

<https://100real.ru/sovetsk/arenda-torgovoy-ploschadi-sovetskiy-g-o-ul-konstantina-talaha-16-8593390>

Свободное назначение, 38 м²
в офисном здании «на ул. Карла Либкнехта, 5»

Калининградская область, Советск, ул. Карла Либкнехта, 5 31а карта

В избранное

Отзыв о сайте

2 фото

30 000 руб./мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 29 100

Цена за метр 9 474 руб в год

Налог НДС включен 5 000 руб

Комиссия 100%

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 963 351-83-23

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 103911422

Отчёт о привлекательности

Поиск

Площадь 38 м²

Этаж 1 из 1

Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

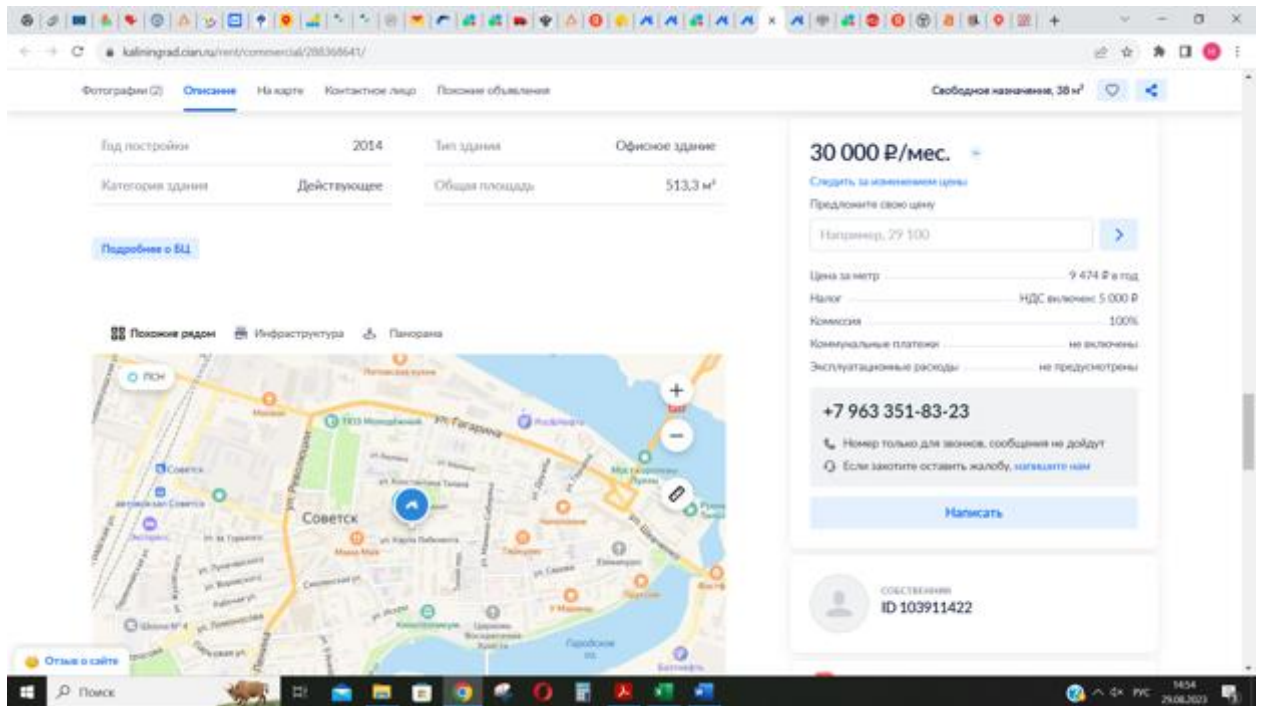
Купить отчёт за 350 руб 350 руб

Посмотреть пример отчёта

Сдам помещение на первом этаже трехэтажного здания в центре города, сдача возможна под офис, торговлю, косметические кабинеты, кроме того возможно сдача под кафе с кухней в цокольном этаже и летней террасой. Цена в объявлении указана за первый этаж.

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

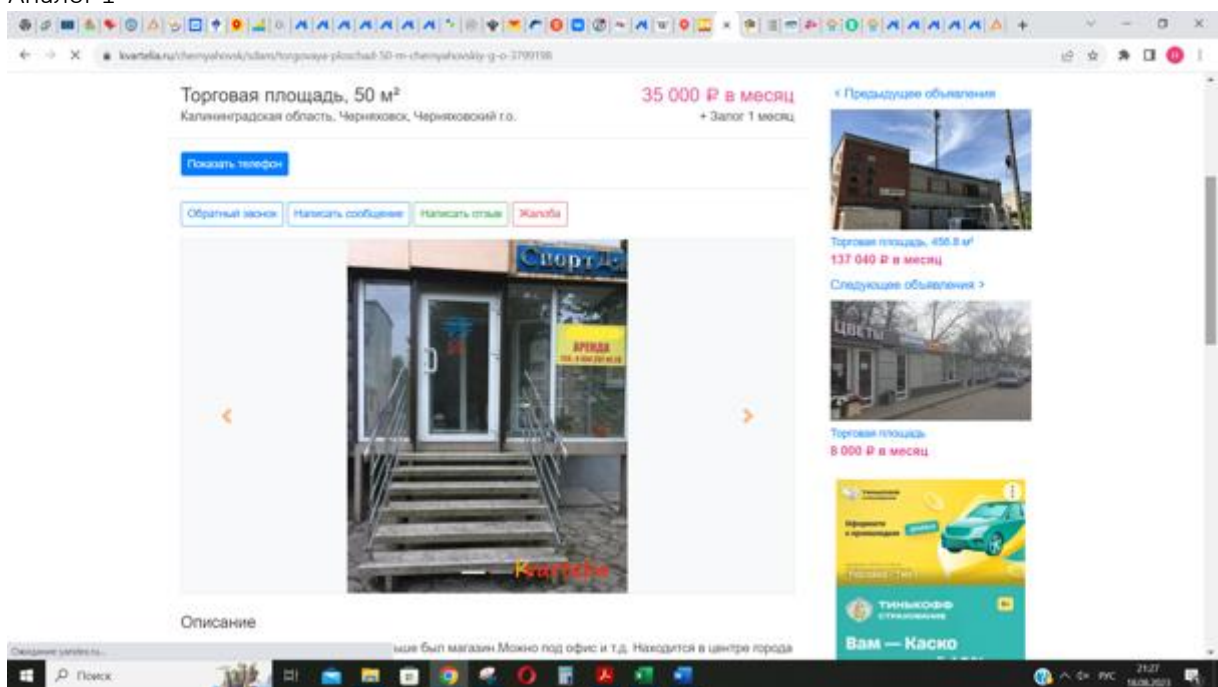


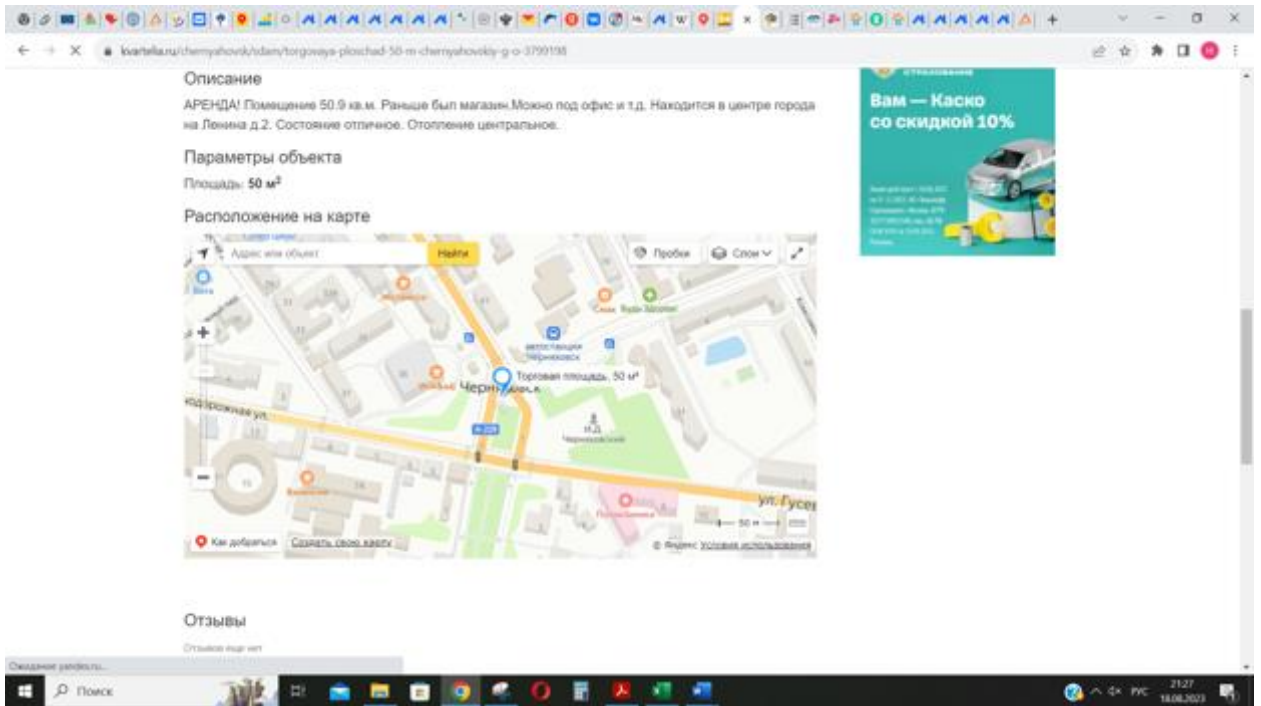
<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/288368641/>

Адрес: Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2

Аналоги для доходного подхода

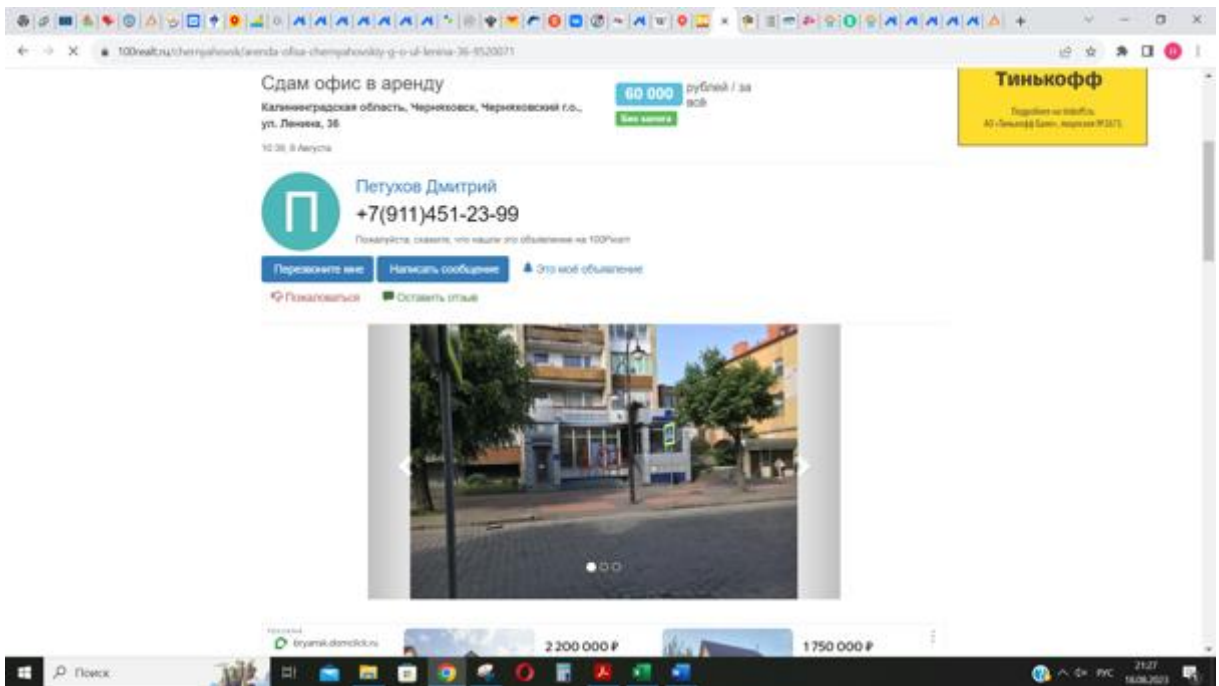
Аналог 1

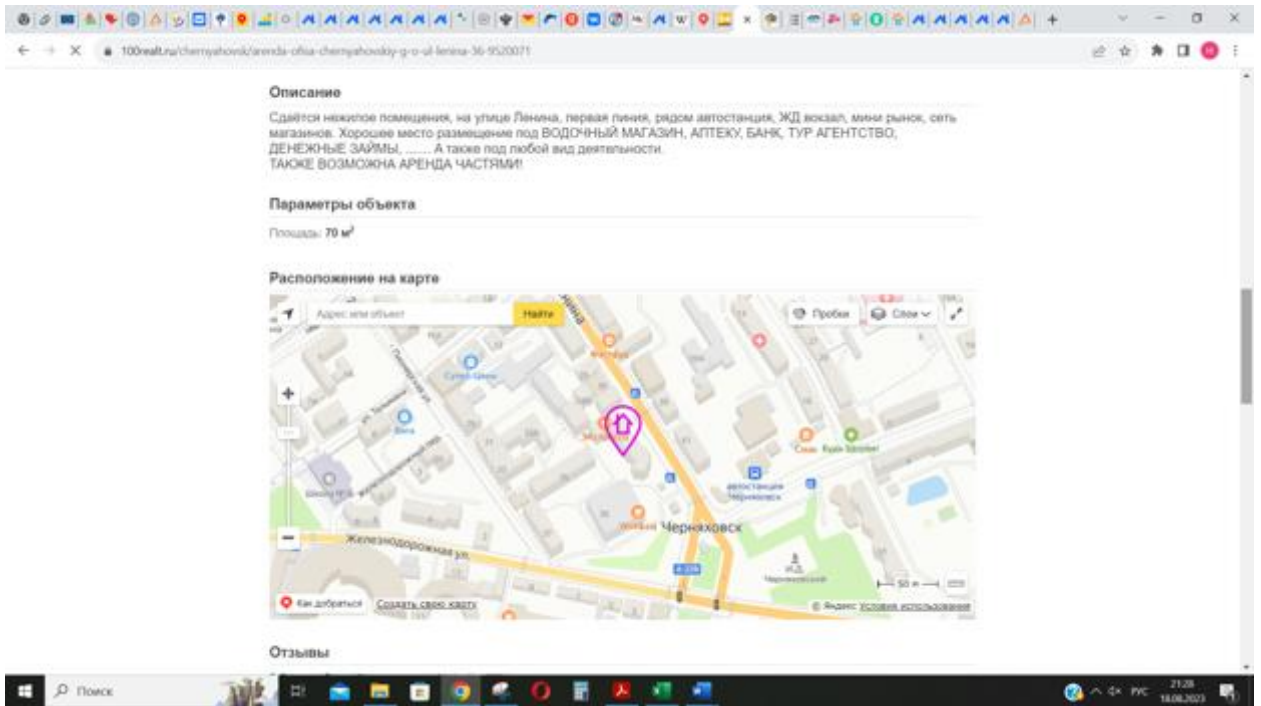




<https://kvartelia.ru/chernyahovsk/sdam/torgovaya-ploschad-50-m-chernyahovskiy-g-o-3799198>

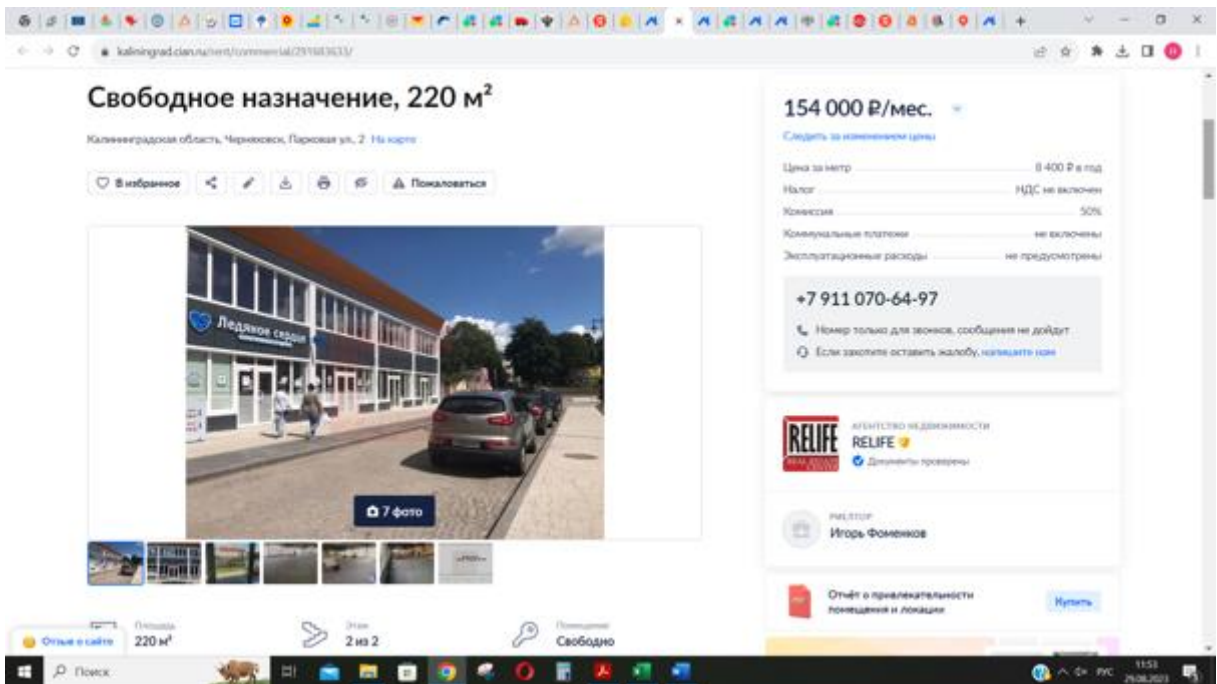
Аналог 2





<https://100real.ru/chernyahovsk/arenda-ofisa-chernyahovskiy-g-o-ul-lenina-36-9520071>

Аналог 3



kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/291683633/

Фотографии (7) Описание На карте Поиск объявлений

Условия аренды

Обеспечительный платеж	154 000 ₽
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Комиссия от клиента	50%

Об объекте

Площадь	220 м²
Этаж	2 из 2
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный с улицы

154 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр	8 400 ₽ в год
Налог	НДС не включен
Комиссия	50%
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не предусмотрены

+7 911 070-64-97

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

RELIFE АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены

РИЭЛТОР
Игорь Фоменков

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Поиск

kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/291683633/

Фотографии (7) Описание На карте Поиск объявлений

Свободное назначение, 220 м²

Положение рядом Инфраструктура Панорама

Общая площадь: 220 м²

Цена за метр	8 400 ₽ в год
Налог	НДС не включен
Комиссия	50%
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не предусмотрены

+7 911 070-64-97

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

RELIFE АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены

РИЭЛТОР
Игорь Фоменков

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/291683633/>

Адрес: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46 (основное здание)

Аналоги для доходного подхода

Аналог 1

Офис, 250 м²
Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 62 На карте

В избранное

Площадь: 250 м² | Этажей: 2 | Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

87 500 руб./мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 84 800

Цена за метр: 4 200 руб в год
Налог: НДС не включен
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 910 040-70-29
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 85384822

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Сдаётся помещение свободного назначения по улице Коммунистическая 62. 1 этаж площадью 130 кв.м., и цокольный этаж 120 кв.м. Цена договорная. Даст возможность раскрутки бизнеса. Звоните.

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Можно ещё фото?

или укажите подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

87 500 руб./мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 84 800

Цена за метр: 4 200 руб в год
Налог: НДС не включен
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 910 040-70-29
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 85384822

Отчёт о привлекательности помещения и локации

овия аренды

Фотопромотр | Описание | На карте | Контактное лицо

Офис, 250 м²

Предоплата	1 мес
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	6 мес.
Арендные каникулы	Нет

Об объекте

Площадь	250 м²
Этаж	1 из 2
Юридический адрес	Не представляется
Мебель	Нет
Количество парковочных мест	1
Мощность, кВт	220

87 500 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 84 800

Цена за метр _____ 4 200 ₽ в год

Налог _____ НДС не включен

Комиссия _____ нет

Коммунальные платежи _____ не включены

Эксплуатационные расходы _____ не предусмотрены

+7 910 040-70-29

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 85384822

Планировка: Смешанная

Состояние: Офисная отделка

Доступ: Свободный

Поиск радиометрии | Инфраструктура | Панорама

87 500 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 84 800

Цена за метр _____ 4 200 ₽ в год

Налог _____ НДС не включен

Комиссия _____ нет

Коммунальные платежи _____ не включены

Эксплуатационные расходы _____ не предусмотрены

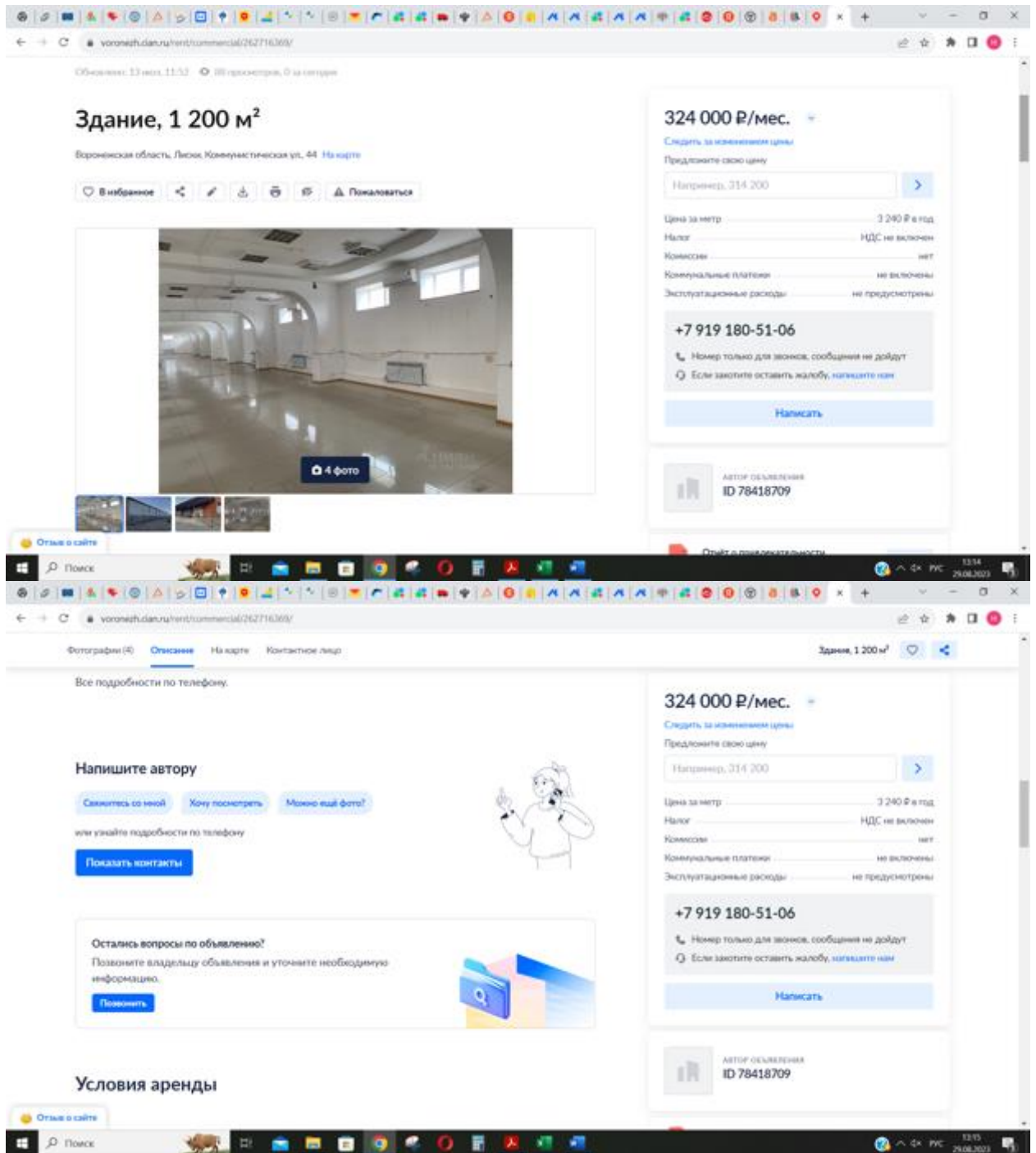
+7 910 040-70-29

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 85384822

<https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/268537315/>



Фотопромотр (4) Описание На карте Контактное лицо Здание, 1 200 м²

Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный

Об объекте

Площадь	1 200 м²
Высота потолков	4 м
Возможное назначение	Отдельно стоящее здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Планировка	Второй
Статус участка	В собственности

324 000 Р/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 314 200

Цена за метр 2 240 Р в год
Налог НДС не включен
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 919 180-51-06
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 78418709

Описание сайта

Поиск

Фотопромотр (4) Описание На карте Контактное лицо Здание, 1 200 м²

Положение рядом Инфраструктура Панорама

324 000 Р/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 314 200

Цена за метр 2 240 Р в год
Налог НДС не включен
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 919 180-51-06
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 78418709

- Естественная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Автономное отопление
- Гидрантная система пожаротушения


<https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/262716369/>

Обновлено: 13 июл, 11:52 | 100 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 256 – 692 м² в торговом центре «Корона»

Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 21 На карте

В избранное | Поделиться | Показать



5 фото

102 400 – 276 800 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 256 400

Цена за метр _____ от 4 000 Р в год

Налог _____ УСН

Комиссия _____ нет

Коммунальные платежи _____ не включены

Эксплуатационные расходы _____ не предусмотрены

+7 980 552-34-30
+7 961 189-62-57

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут
📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 76394882

Доступно 3 площади

256 м ² 2 этаж	102 400 Р/мес. 4 000 Р/м ² в год
456 м ² 2 этаж	182 400 Р/мес. 4 000 Р/м ² в год
692 м ² 2 этаж	276 800 Р/мес. 4 000 Р/м ² в год

Общая информация:
 Этаж: 2 / 3
 Площади: 236,0 м². И 456 м²
 Комнаты: None
 Здание: административное
 Тип договора: прямая аренда
 Пропускная система:
 Мебель: нет
 Телефонные линии: есть

тип строения - многофункциональный комплекс, год постройки - 2014, этаж - 2, этажность - 3, высота потолка - 4. Напротив лифта. Особенности: центральная улица города, парковка, охрана, видеонаблюдение, высокий зет, трафик, высокий пеш. трафик, 1-я лин. домов, специальное оборудование, сигнализация.

Скрыть

102 400 – 276 800 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 256 400

Цена за метр _____ от 4 000 Р в год

Налог _____ УСН

Комиссия _____ нет

Коммунальные платежи _____ не включены

Эксплуатационные расходы _____ не предусмотрены

+7 980 552-34-30
+7 961 189-62-57

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут
📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 76394882

Отчёт о привлекательности

Торговая площадь, от 256 до 692 м²

102 400 - 276 800 Р/мес.

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например, 268 400

Цена за метр _____ от 4 000 Р в год
Налог _____ УСН
Комиссия _____ нет
Коммунальные платежи _____ не включены
Эксплуатационные расходы _____ не предусмотрены

+7 980 552-34-30
+7 961 189-62-57

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 76394882

Тип помещения: В торговом комплексе
Парковка: Наземная
Инфраструктура: Банкомат, Супермаркет, Кафе
ОТЦ «Корона»
Год постройки: 2014
Категория здания: Действующее
Часы работы: с 09:00 до 19:00
Кондиционирование: Местное
Тип здания: Торговый центр
Общая площадь: 8 418,3 м²
Вентиляция: Приточная
Отопление: Центральное

<https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/260751570/>

Адрес: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8 (основное здание)
Аналоги для доходного подхода
Аналог 1

Свободное назначение, 665 м²

Воронежская область, Нововоронеж, Вокзальная ул., 3А. На карте

3 избранное

300 000 Р/мес.

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например, 291 000

Цена за метр _____ 5 416 Р 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 дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

РЕН агентство недвижимости
РЕН Воронеж
Документы проверены

Отчет о привлекательности помещения и локация

Купить

29 фото

Сдам помещение свободного назначения в Нововоронеж!

Характеристики объекта и местоположения:

- красная линия
- рядом остановка и ЖД Станция
- очень большой пешеходов и автомобиль трафик
- помещение разделено на первый этаж (150 м2
- Второй этаж (395м2) подвал (120 м2)
- есть возможность сделать грузовой лифт на второй этаж
- большой просторный подвал
- несколько санузлов
- высокие потолки
- зона разгрузки
- два входа
- доступ круглосуточно

По всем вопросам обращайтесь к менеджеру Павловой Ольги.

Арт. 50513306

[Свернуть](#)

300 000 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 291 000 [>](#)

Цена за метр _____ 5 414 Р 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 дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

РБН АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РБН Воронеж
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Напишите автору

[Почитаться со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно ещё фото?](#)

Отзыв о сайте

Поиск

Фотографии (29) [Описание](#) [На карте](#) [Похожие объявления](#)

Свободное назначение, 665 м²

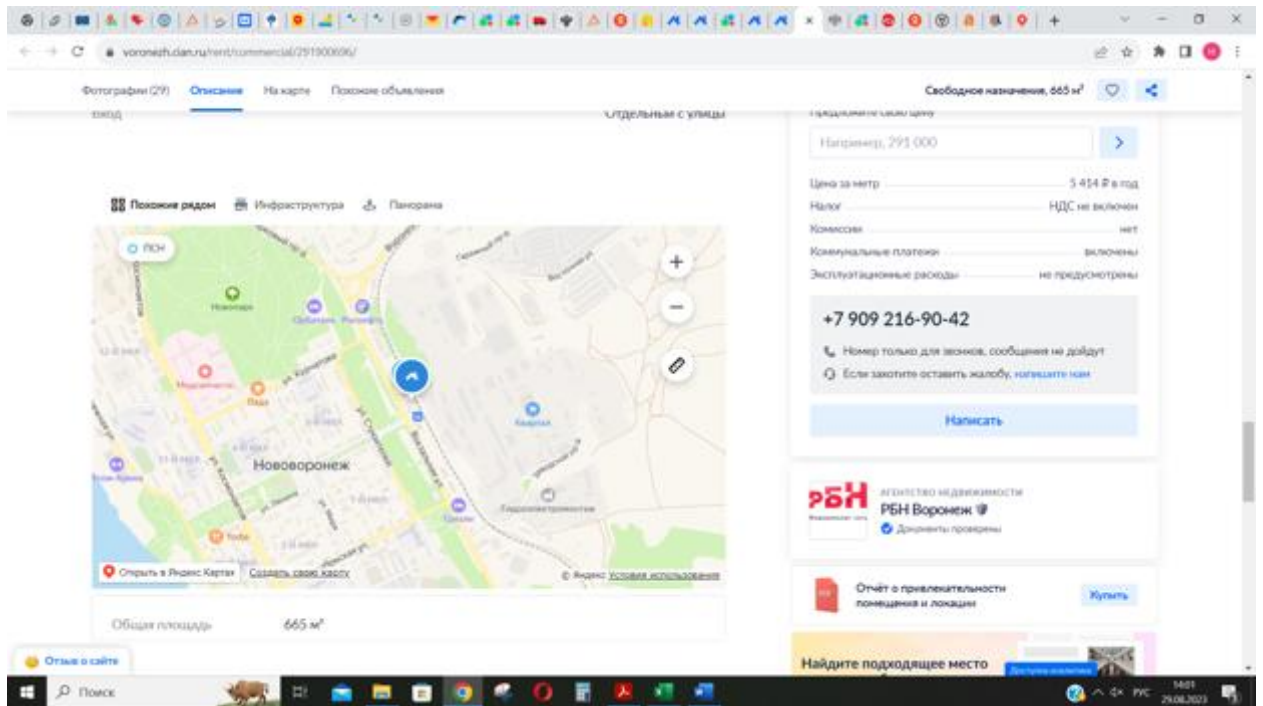
Обеспечительный платеж	300 000 Р
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Арендные каникулы	Да

Об объекте

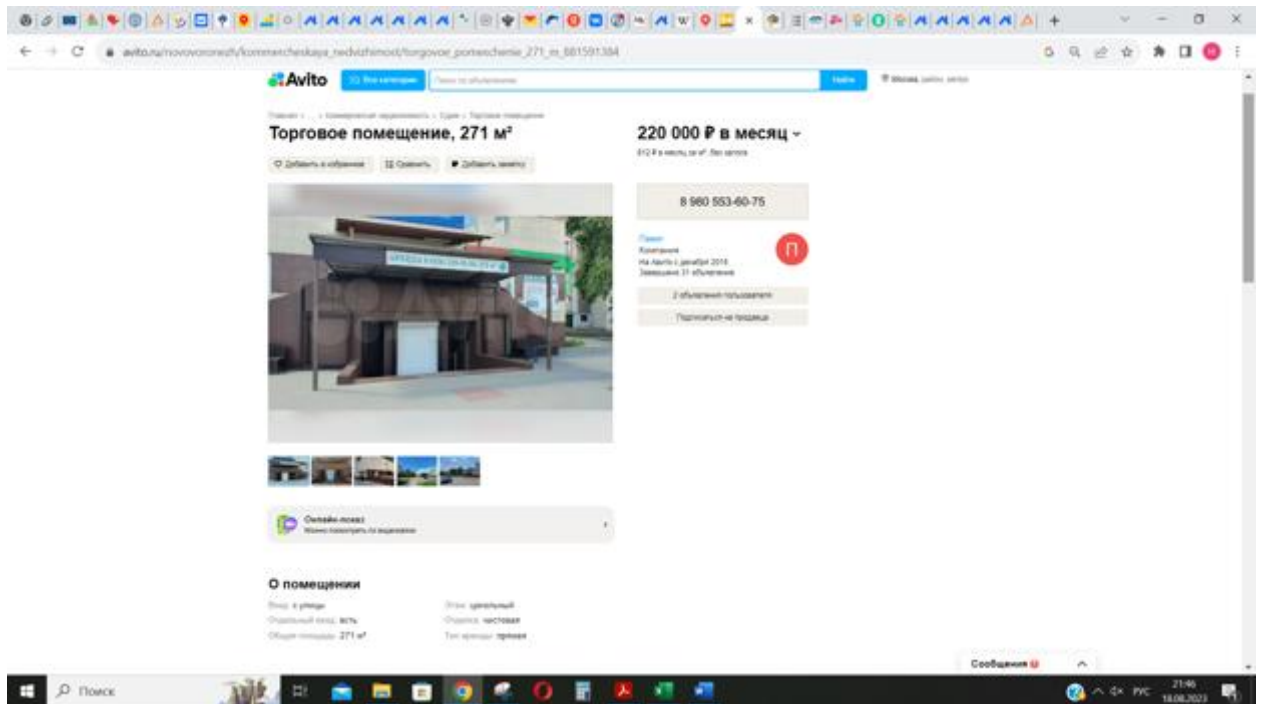
Площадь	665 м²
Этаж	1 из 3
Высота потолков	2,9 м
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный с улицы

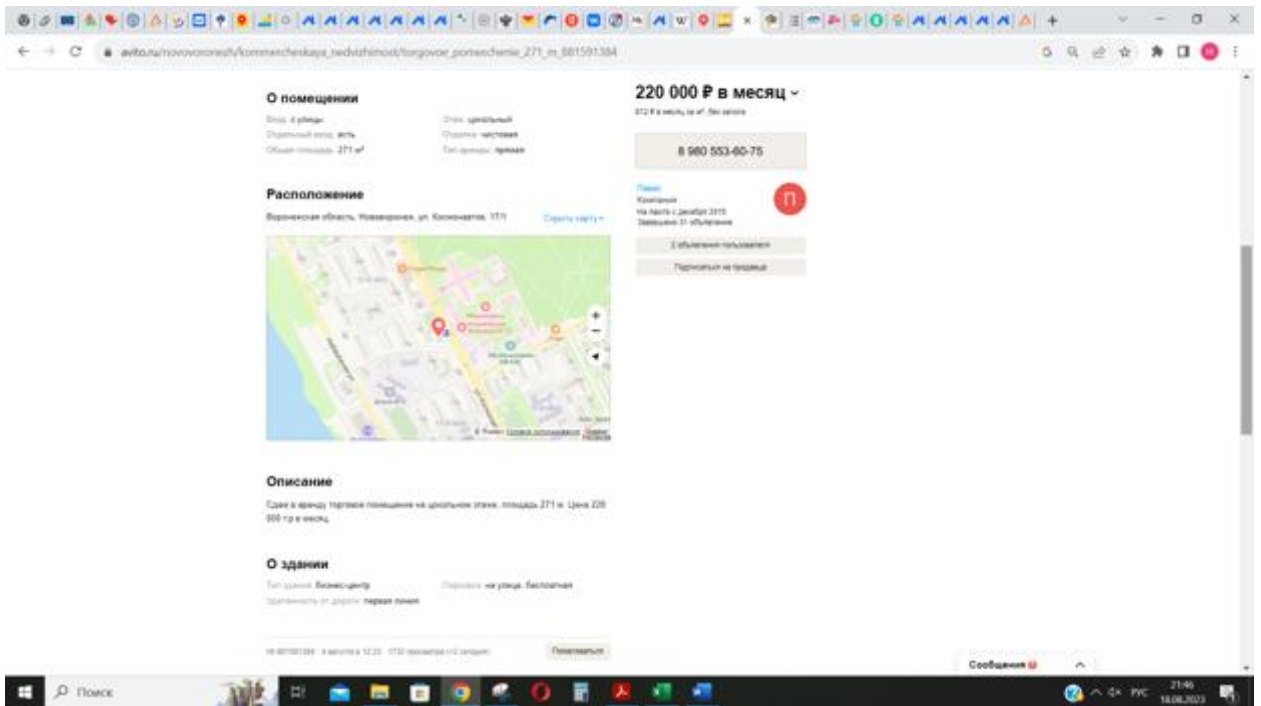
Отзыв о сайте

Поиск



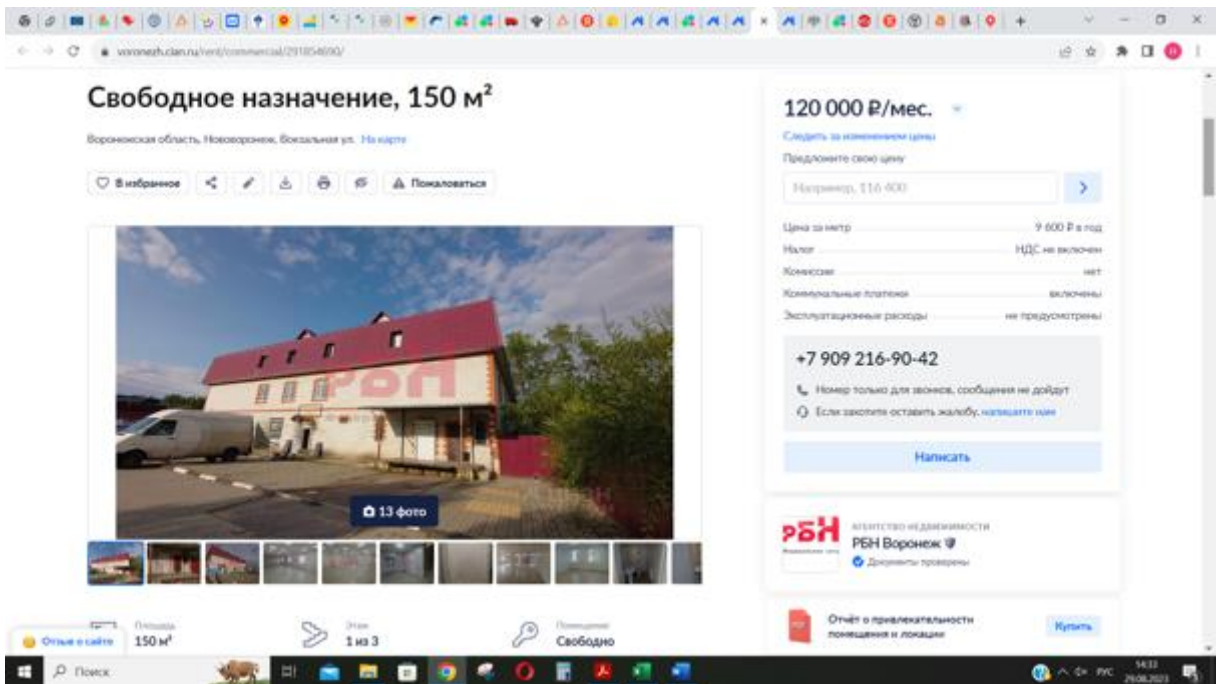
<https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/291900696/>
Аналог 2





https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_271_m_8815913
 84

Аналог 3



Фотографии (13) Описание На карте Показане объявлений

Сдел помещению свободного назначения
Характеристики объекта и местоположение:
- красная линия
- первый этаж с возможностью расширения площадки за счёт второго этажа или подвала
- сам узел
- коммунальные включены
Зона разгрузки
- есть второй служебный выход
- полы нагрузка большая
По всем вопросам обращайтесь к менеджеру Павловой Ольге.

Арт. 50512054
Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

120 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 115 400

Цена за метр 9 600 Р 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 дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

РБН АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РБН Воронеж
Документы проверены

Оценки о сайте

Поиск

Фотографии (13) Описание На карте Показане объявлений

Свободное назначение, 150 м²

Условия аренды

Обеспечительный платеж	120 000 Р
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный

Об объекте

Площадь	150 м²
Этаж	1 из 3
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный с улицы

120 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 115 400

Цена за метр 9 600 Р 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 дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

РБН АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РБН Воронеж
Документы проверены

Оценки о сайте

Поиск

Свободное назначение, 150 м²

Предложите свою цену

Например, 116 600

Цена за метр 9 600 Р 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 дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

РБН АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РБН Воронеж
Документы проверены

Отчет о привлекательности помещения и локации

Открыть в Яндекс.Картах

Создать список объектов

Индекс условий использования

Общая площадь 150 м²

Открыть в Яндекс.Картах

Панорама

Инфраструктура

Положение района

Отдельный с улицы

Вход

Фотографии (13)

Описание

На карте

Положение объявления

<https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/291854690/>
Аналог 4

Объявление: 14 апр, 11:31 264 просмотра, 0 за неделю

Торговая площадь, 15 – 5 000 м²

Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 296 На карте

В избранное

Показать

7 фото

10 500 – 3 250 000 Р/мес.

Следить за изменением 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 дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 31691281

Адрес: ул. Космонавтов, 29/Б

15 м² 1 этаж	10 500 ₽/мес. 8 400 ₽/м² в год
30 м² 1 этаж	21 000 ₽/мес. 8 400 ₽/м² в год
70 м² 1 этаж	49 000 ₽/мес. 8 400 ₽/м² в год
320 м² 1 этаж	208 000 ₽/мес. 7 800 ₽/м² в год
370 м² 1 этаж	240 500 ₽/мес. 7 800 ₽/м² в год
5000 м² 1 этаж	3 250 000 ₽/мес. 7 800 ₽/м² в год

Свернуть

Новое здание, ТЦ Антарес, г. Новорорнеж, ул. Космонавтов д. 29/Б.
Здание уже залуждено.
Центральная улица города, напротив Спорткомплекса Бассейн.
Непосредственно на автобусной остановке, обслуживающей огромный микрорайон,
вном работников Атомной станции.

10 500 – 3 250 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 152 500

Цена за метр _____ от 7 800 ₽ в год
Налог _____ УСН
Комиссия _____ нет
Коммунальные платежи _____ не включены
Эксплуатационные расходы _____ включены

+7 910 040-78-29
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 31691281

Отчёт о правдивости
поведения и локация

Написать

Фотографии (0) Описание На карте Контактное лицо

Торговая площадь, от 15 до 5 000 м²

Предоплата	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 потолков	3 м
Витринные окна	Нет
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный с улицы
Мебель	Нет

10 500 – 3 250 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 152 500

Цена за метр _____ от 7 800 ₽ в год
Налог _____ УСН
Комиссия _____ нет
Коммунальные платежи _____ не включены
Эксплуатационные расходы _____ включены

+7 910 040-78-29
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам


Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 31691281

voronezh.cian.ru/rent/commercial/239348251/

Фотографии (0) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, от 15 до 5 000 м²

Положение рядом Инфраструктура Панорама



10 500 – 3 250 000 Р/мес.

Следить за изменением 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 будут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 31691281

Тип здания Торговый центр Категория здания Действующее

Описание сайта: торговая площадь 5 000 м² Статус участка В собственности

Поиск

14:27 29.08.2023

<https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/239348251/>

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ТОМ II
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



Φοτο 33



Φοτο 34



Φοτο 35



Φοτο 36



Φοτο 37



Φοτο 38



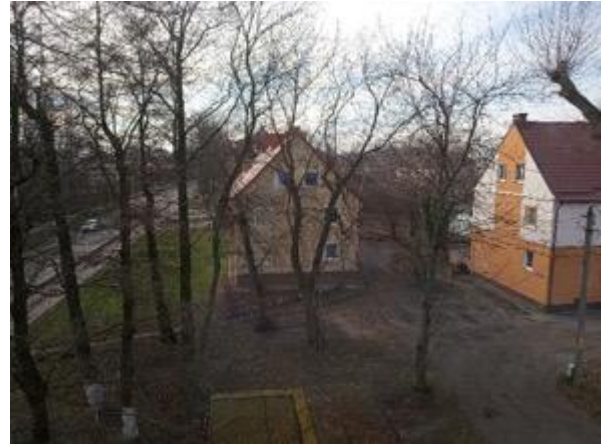
Φοτο 39



Φοτο 40



Φοτο 41



Φοτο 42



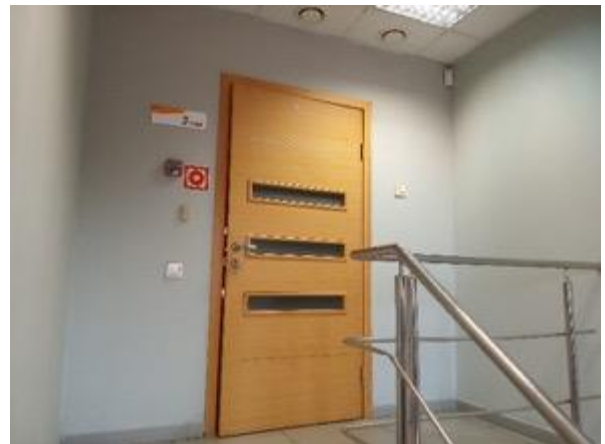
Φοτο 43



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

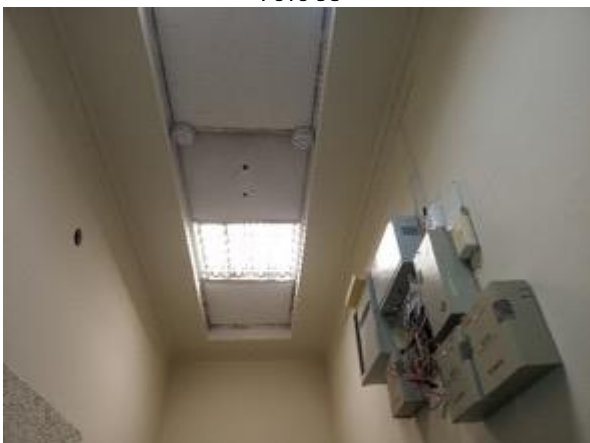


Фото 95



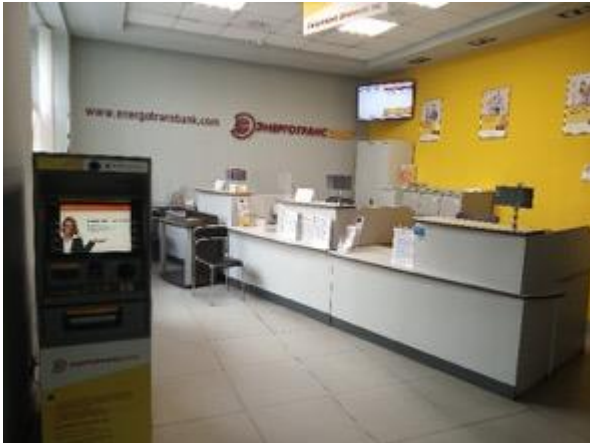
Фото 96



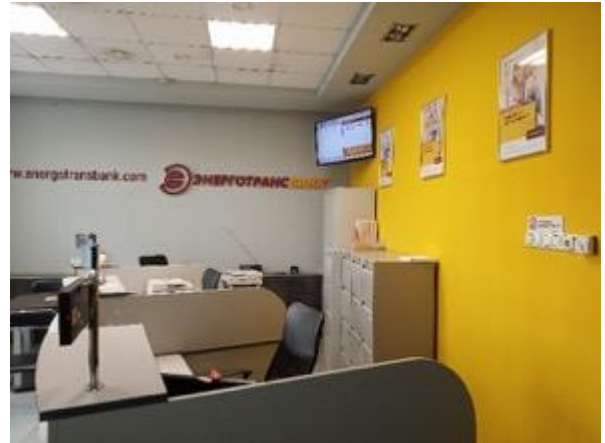
Φοτο 97



Φοτο 98



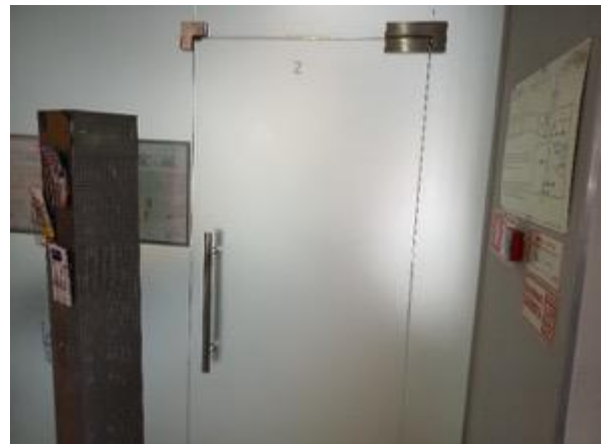
Φοτο 99



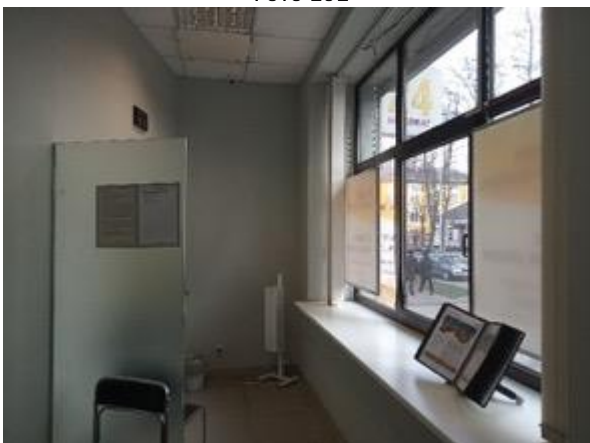
Φοτο 100



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

Российская федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д.47.



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



Фото 134



Фото 135



Фото 136



Фото 137



Фото 138



Фото 139



Фото 140



Фото 141

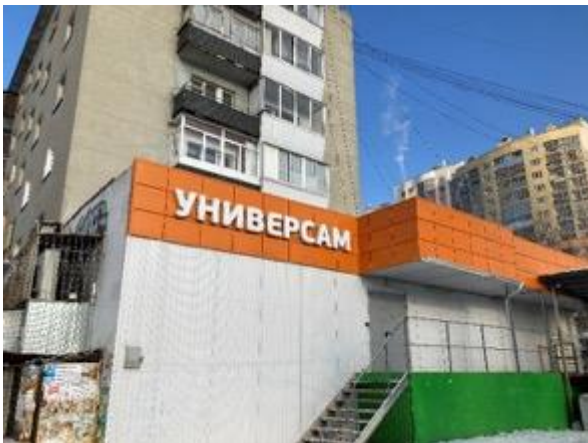


Фото 142

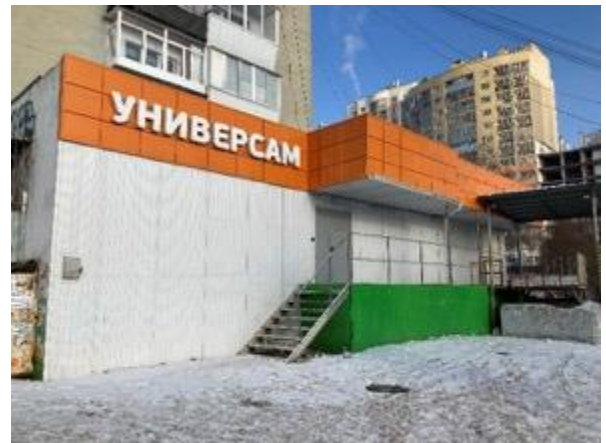


Фото 143



Фото 144



Фото 145



Фото 146



Фото 147



Фото 148



Фото 149



Фото 150



Фото 151



Фото 152



Фото 153



Фото 154



Фото 155



Фото 156



Фото 157



Фото 158



Фото 159



Фото 160



Фото 161



Фото 162



Фото 163



Фото 164



Фото 165



Фото 166



Фото 167

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



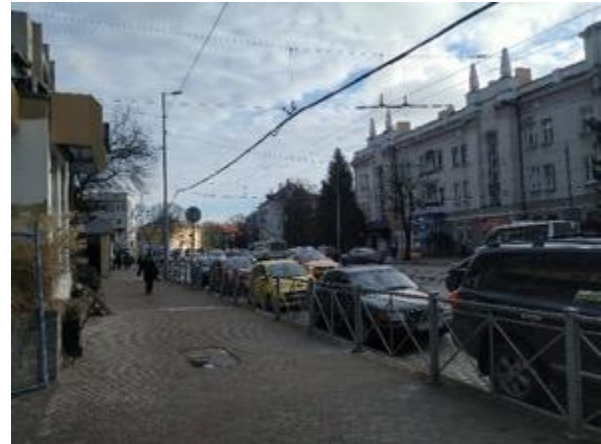
Φοτο 168



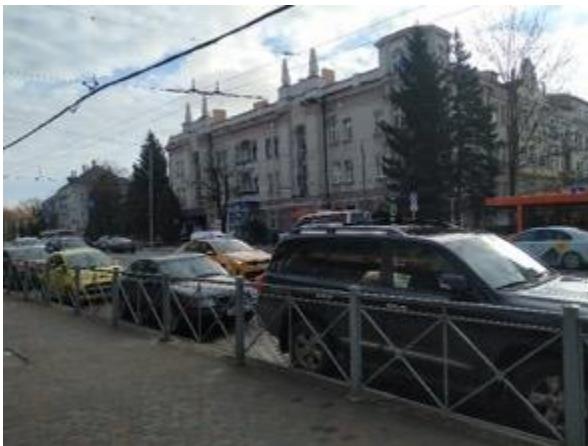
Φοτο 169



Φοτο 170



Φοτο 171



Φοτο 172



Φοτο 173



Φοτο 174



Φοτο 175



Фото 176



Фото 177



Фото 178



Фото 179

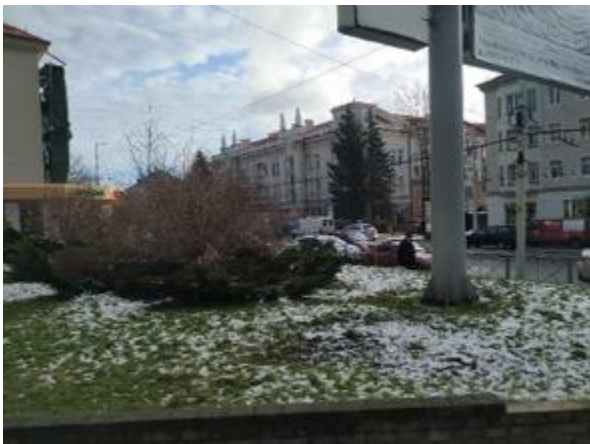


Фото 180



Фото 181



Фото 182



Фото 183



Фото 184



Фото 185



Фото 186



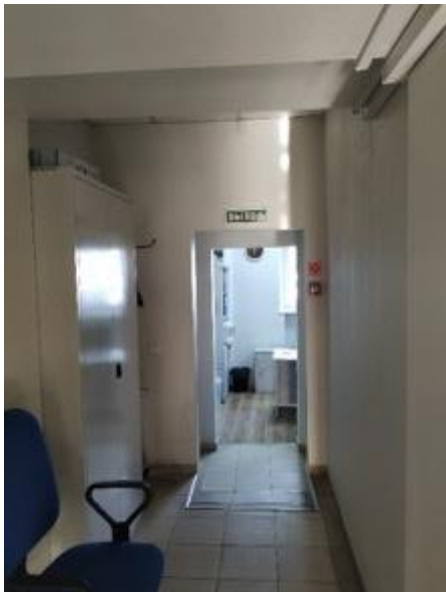
Фото 187



Φοτο 188



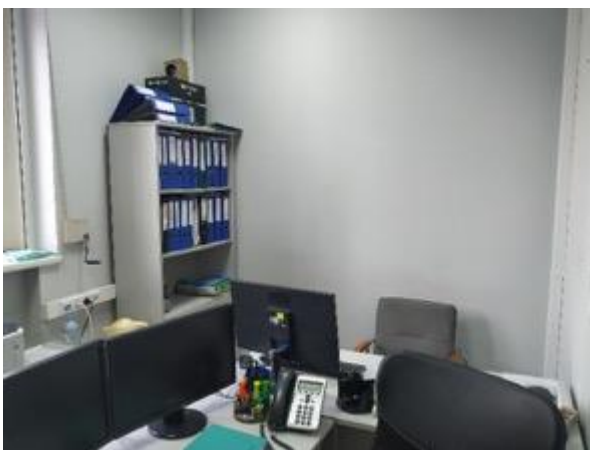
Φοτο 189



Φοτο 190



Φοτο 191



Φοτο 192



Φοτο 193



Фото 194



Фото 195



Фото 196



Фото 197



Фото 198



Фото 199



Φοτο 200



Φοτο 201



Φοτο 202



Φοτο 203



Φοτο 204



Φοτο 205



Φοτο 206



Φοτο 207



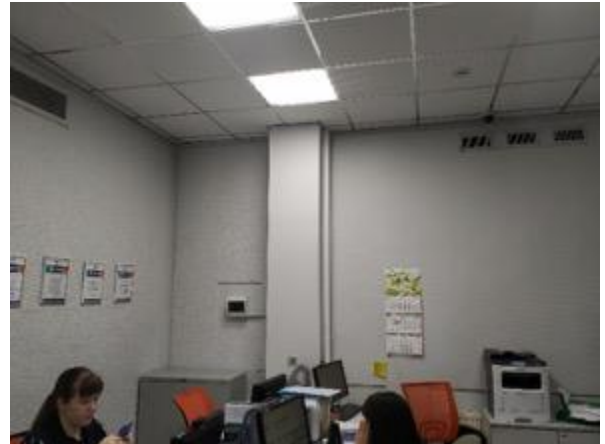
Φοτο 208



Φοτο 209



Φοτο 210



Φοτο 211



Φοτο 212



Φοτο 213



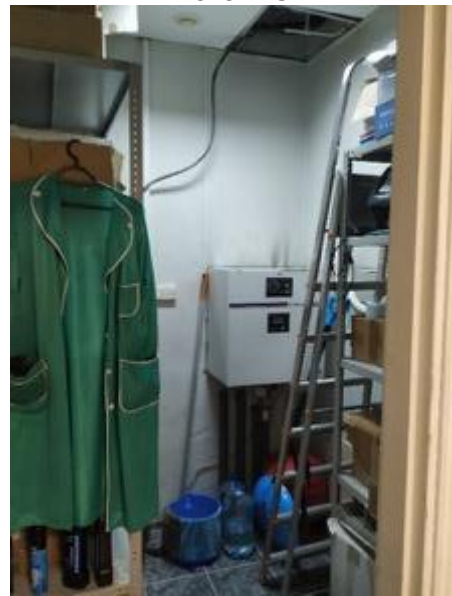
Φοτο 214



Φοτο 215



Φοτο 216



Φοτο 217



Φοτο 218



Φοτο 219



Φοτο 220



Φοτο 221



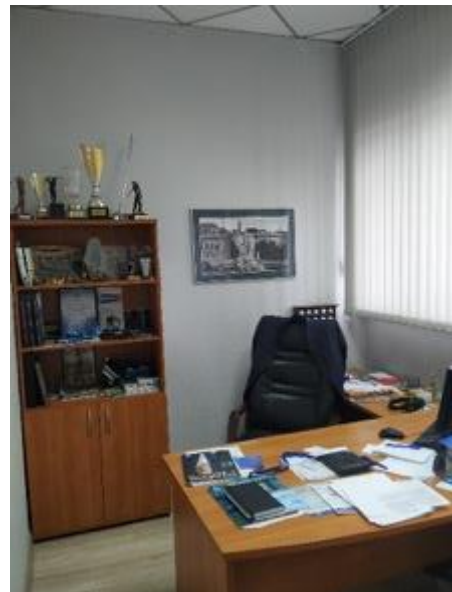
Φοτο 222



Φοτο 223



Φοτο 224



Φοτο 225



Фото 226



Фото 227



Фото 228

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

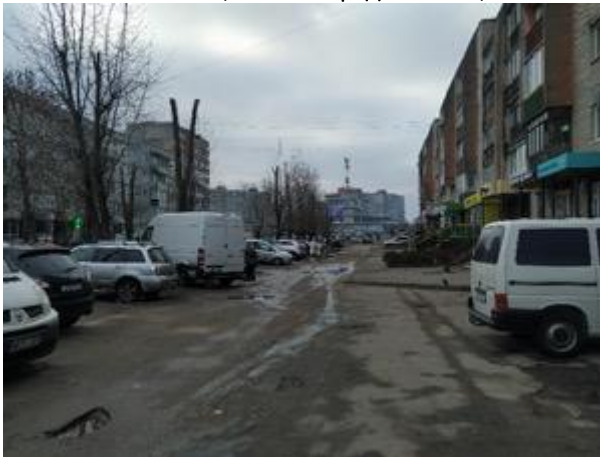


Фото 229



Фото 230



Фото 231



Фото 232



Фото 233



Фото 234

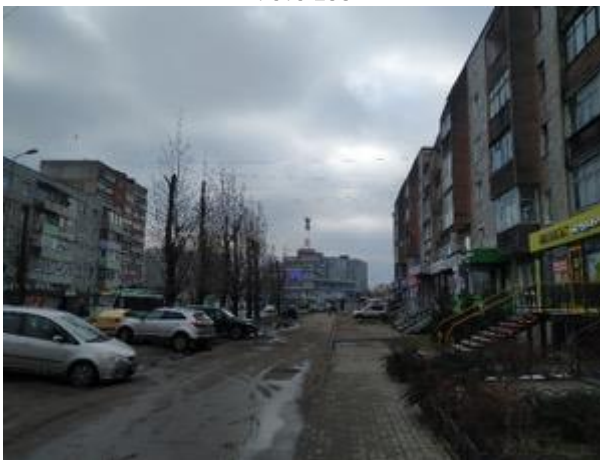


Фото 235



Фото 236

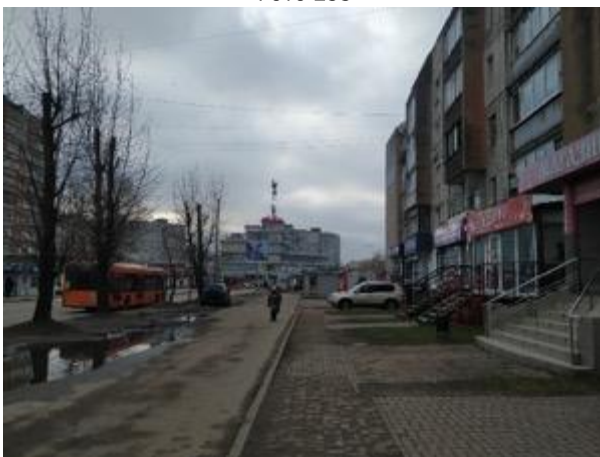


Фото 237



Фото 238

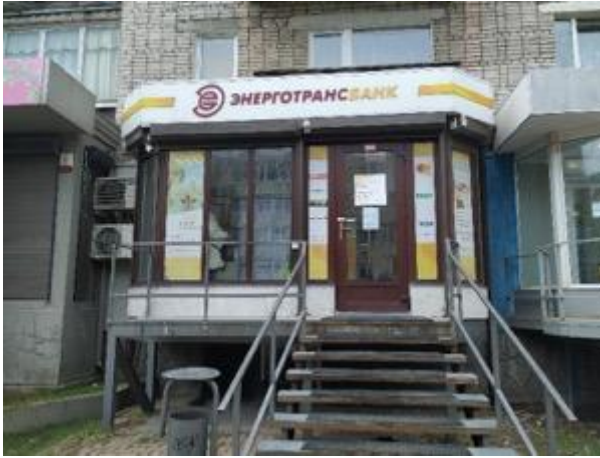


Фото 239



Фото 240



Фото 241



Фото 242



Фото 243



Фото 244



Фото 245

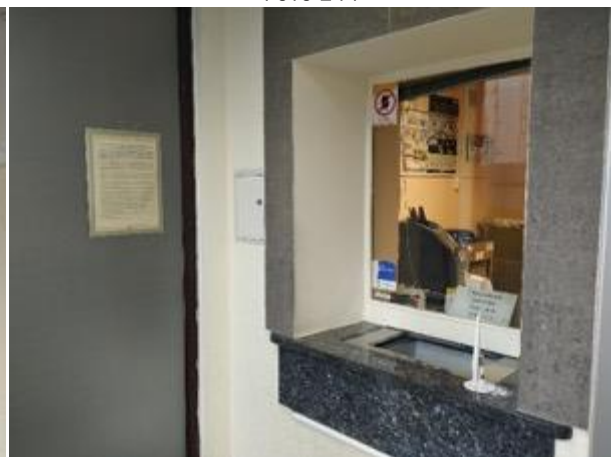


Фото 246



Фото 247



Фото 248



Фото 249



Фото 250



Фото 251



Фото 252



Фото 253



Фото 254

Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28
Общий вид



Фото 255

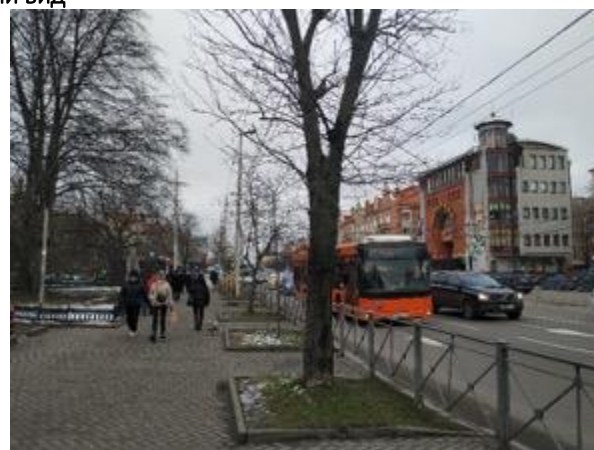


Фото 256



Фото 257



Фото 258



Фото 259



Фото 260



Фото 261



Фото 262



Фото 263



Фото 264





Фото 265



Фото 266



Фото 267

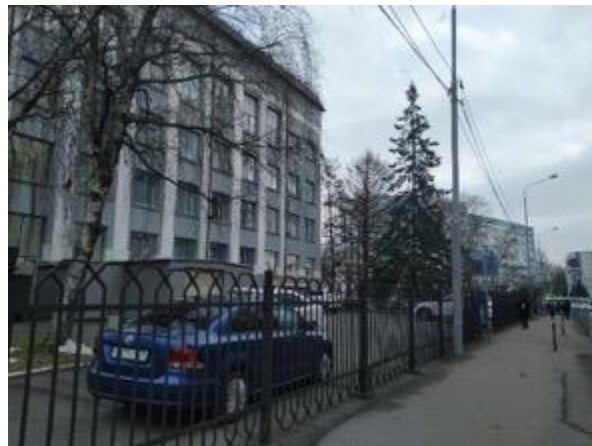


Фото 268

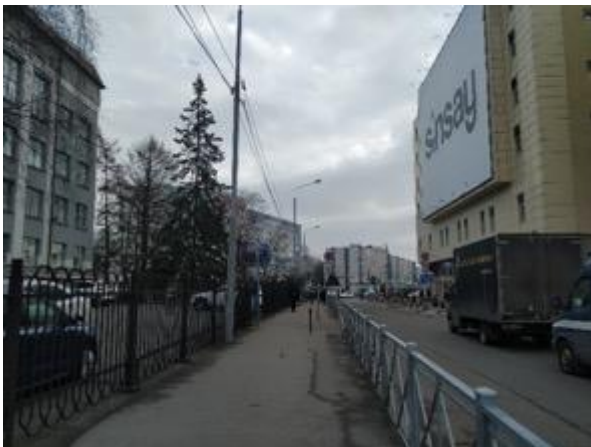


Фото 269



Фото 270



Фото 271



Фото 272



Фото 273



Фото 274



Фото 275



Фото 276



Фото 277
цоколь



Фото 278



Фото 279



Фото 280



Фото 281



Фото 282

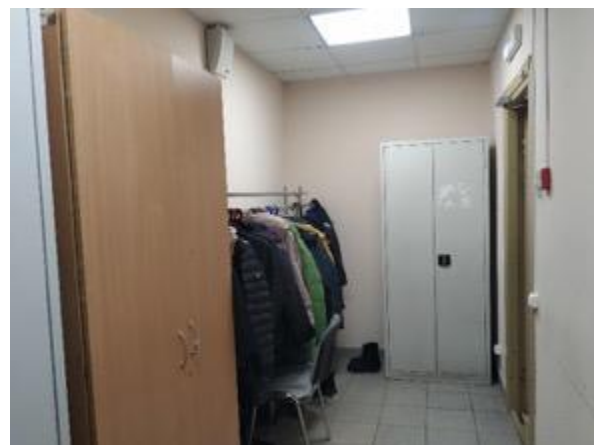


Фото 283



Фото 284



Фото 285

1 этаж



Фото 286



Фото 287



Фото 288



Фото 289



Φοτο 290



Φοτο 291



Φοτο 292



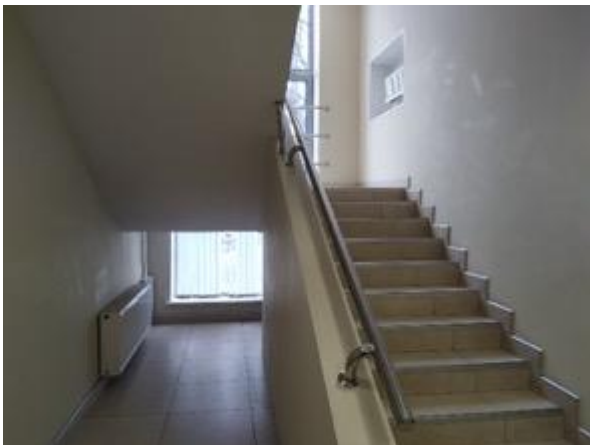
Φοτο 293



Φοτο 294



Φοτο 295



Φοτο 296



Φοτο 297



Φοτο 298



Φοτο 299



Φοτο 300



Φοτο 301



Φοτο 302



Φοτο 303



Φοτο 304



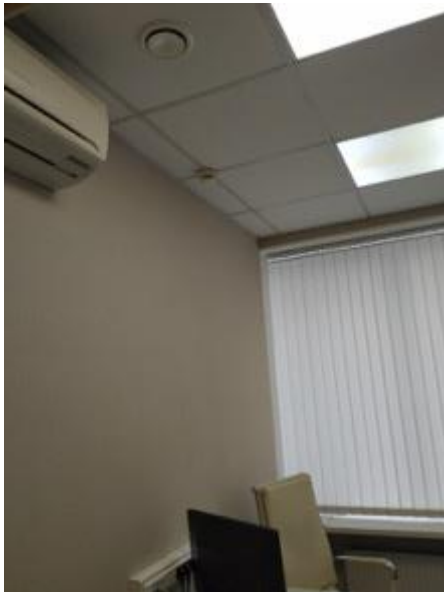
Φοτο 305



Φοτο 306



Φοτο 307



Φοτο 308



Φοτο 309



Фото 310



Фото 311



Фото 312

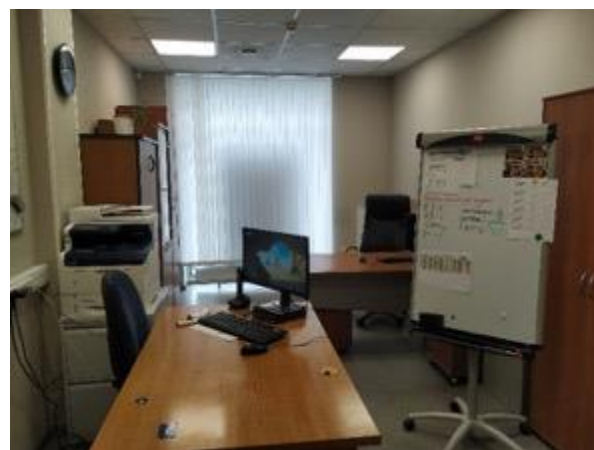


Фото 313

2 этаж

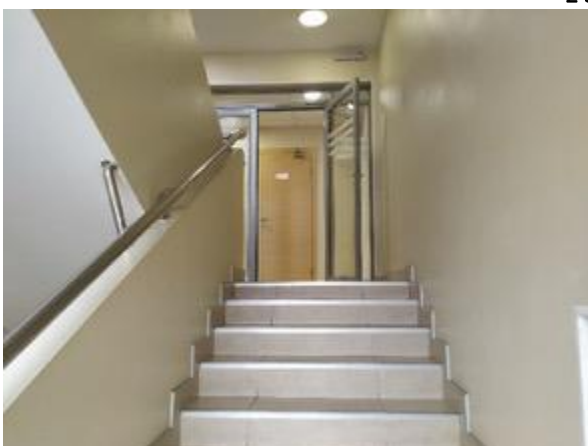


Фото 314



Фото 315



Фото 316



Фото 317



Фото 318



Фото 319

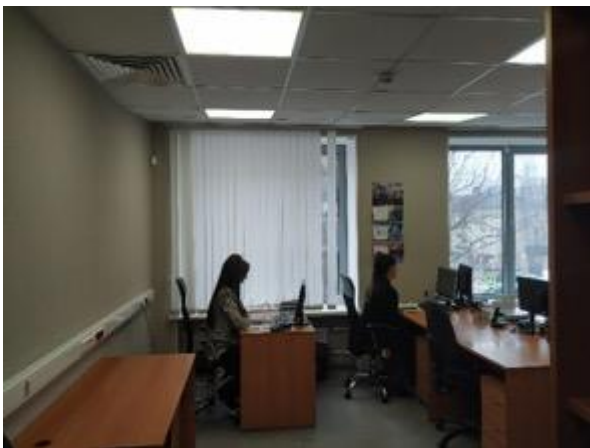


Фото 320



Фото 321



Фото 322



Фото 323



Фото 324



Фото 325



Фото 326



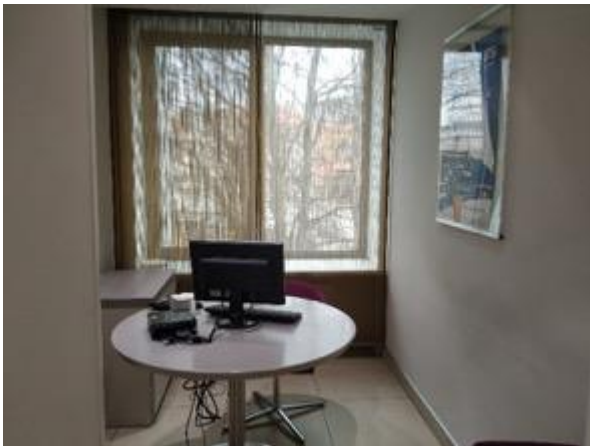
Фото 327



Φοτο 328



Φοτο 329



Φοτο 330



Φοτο 331



Φοτο 332



Φοτο 333



Фото 334



Фото 335



Фото 336



Фото 337



Фото 338
3 этаж



Фото 339



Фото 340



Фото 341



Фото 342

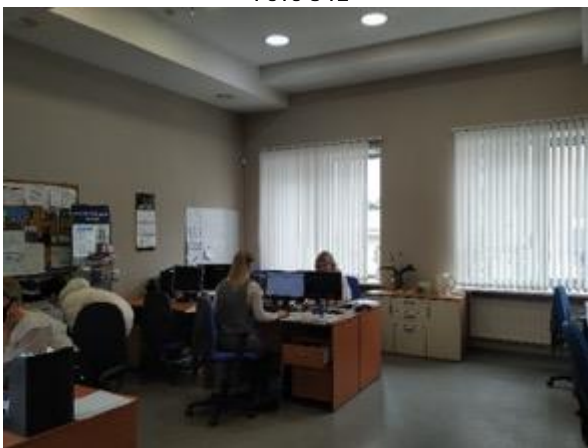


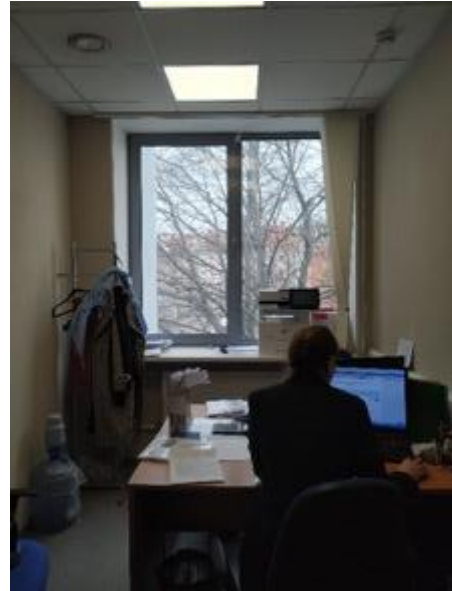
Фото 343



Фото 344



Φοτο 345



Φοτο 346



Φοτο 347



Φοτο 348



Φοτο 349



Φοτο 350

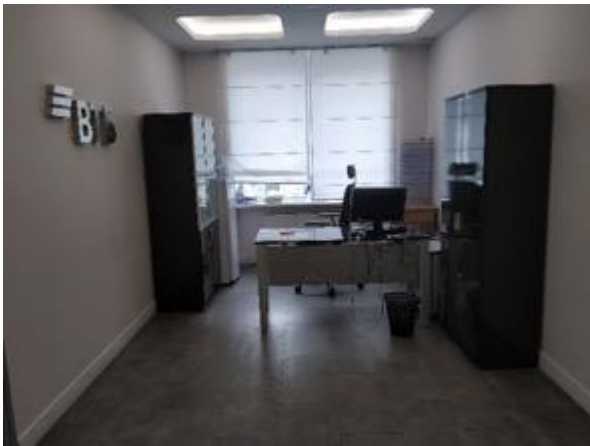


Фото 351



Фото 352



Фото 353



Фото 354

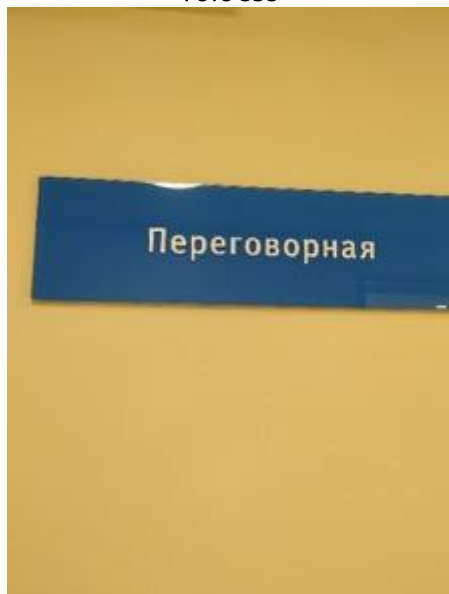


Фото 355



Фото 356



Фото 357



Фото 358



Фото 359

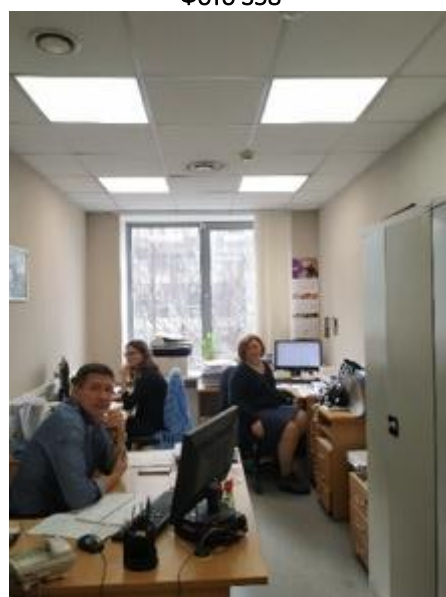


Фото 360



Фото 361



Фото 362

4 этаж и мансарда



Φοτο 363



Φοτο 364



Φοτο 365



Φοτο 366



Φοτο 367



Φοτο 368



Φοτο 369



Φοτο 370



Φοτο 371



Φοτο 372



Φοτο 373



Φοτο 374



Φοτο 375



Φοτο 376



Φοτο 377



Φοτο 378



Φοτο 379



Φοτο 380



Φοτο 381



Φοτο 382



Фото 383



Фото 384

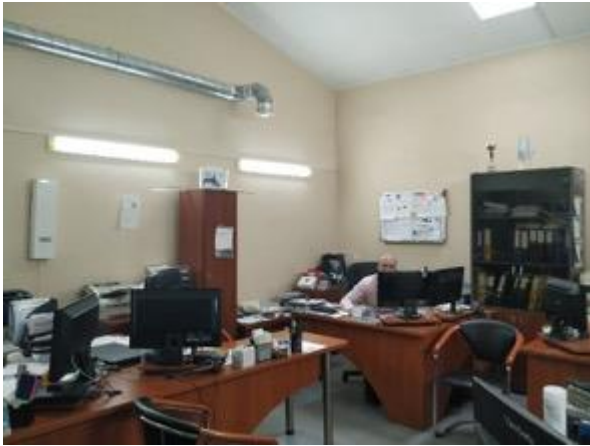


Фото 385

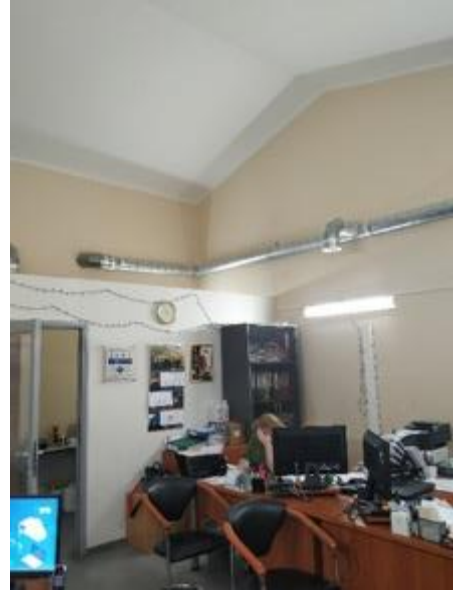


Фото 386



Фото 387

Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46



Фото 388



Фото 389



Фото 390



Фото 391



Фото 392



Фото 393



Фото 394



Фото 395



Фото 396
здание



Фото 397



Фото 398



Фото 399



Фото 400



Фото 401



Фото 402



Фото 403



Фото 404



Фото 405



Фото 406



Фото 407



Фото 408



Фото 409



Фото 410



Фото 411



Фото 412



Фото 413



Фото 414



Фото 415



Фото 416



Фото 417



Фото 418

Гараж



Фото 419



Фото 420



Фото 421



Фото 422



Фото 423



Фото 424

Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8 окружение, территория, общие виды на здания



Фото 425



Фото 426



Фото 427



Фото 428



Фото 429



Фото 430



Фото 431



Фото 432



Фото 433



Фото 434



Фото 435



Фото 436



Фото 437



Фото 438



Фото 439



Фото 440



Фото 441



Фото 442



Фото 443



Фото 444



Фото 445



Фото 446



Фото 447



Фото 448



Фото 449



Фото 450



Фото 451
гараж



Фото 452



Фото 453

фото помещений 1го этажа основного здания



Фото 454



Фото 455



Фото 456



Фото 457



Фото 458



Фото 459



Фото 460



Фото 461



Фото 462



Фото 463



Фото 464



Фото 465



Фото 466



Фото 467



Фото 468



Фото 469

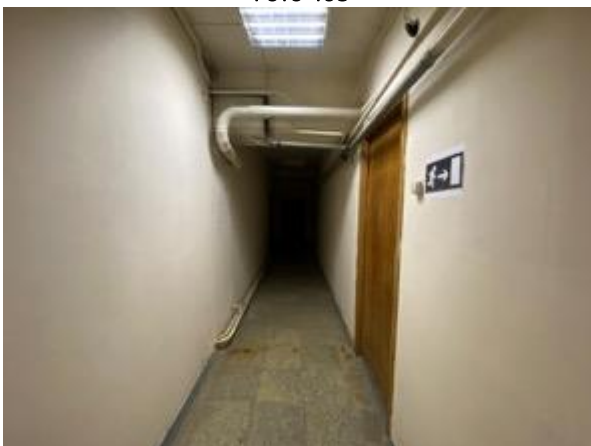


Фото 470



Фото 471



Фото 472



Фото 473



Фото 474



Фото 475



Фото 476



Фото 477



Фото 478



Фото 479

фото помещений 2го этажа основного здания



Фото 480



Фото 481



Φοτο 482



Φοτο 483



Φοτο 484



Φοτο 485



Φοτο 486



Φοτο 487



Φοτο 488



Φοτο 489



Фото 490



Фото 491

Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1.



Фото 492



Фото 493



Фото 494



Фото 495



Фото 496



Фото 497



Фото 498



Фото 499



Фото 500



Фото 501



Фото 502



Фото 503



Фото 504



Фото 505



Фото 506



Фото 507



Фото 508



Фото 509



Фото 510



Фото 511



Фото 512



Фото 513



Фото 514



Фото 515



Фото 516



помещение



Фото 517



Фото 518



Фото 519



Фото 520



Фото 521



Фото 522

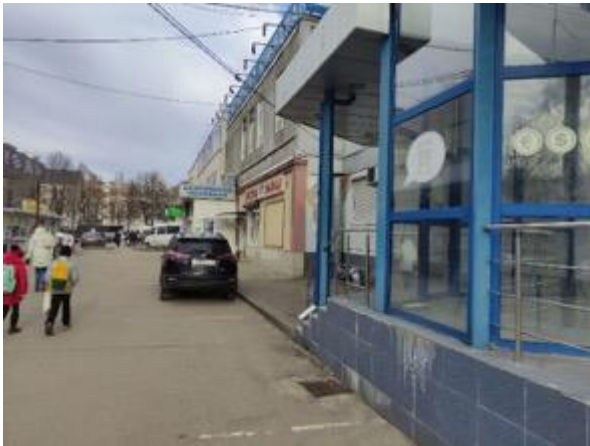


Фото 523



Фото 524



Фото 525

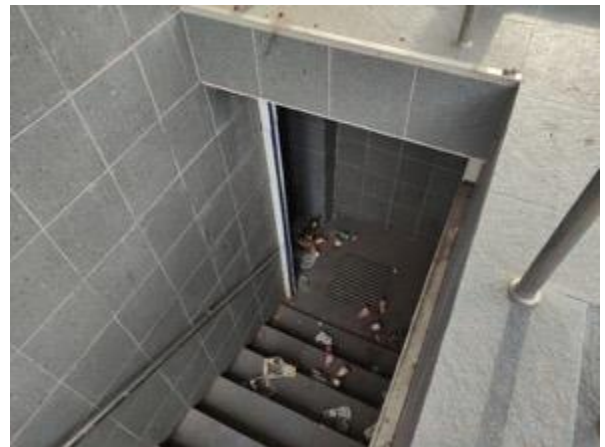


Фото 526

Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №2



Фото 527



Фото 528



Фото 529



Фото 530



Фото 531



Фото 532



Фото 533

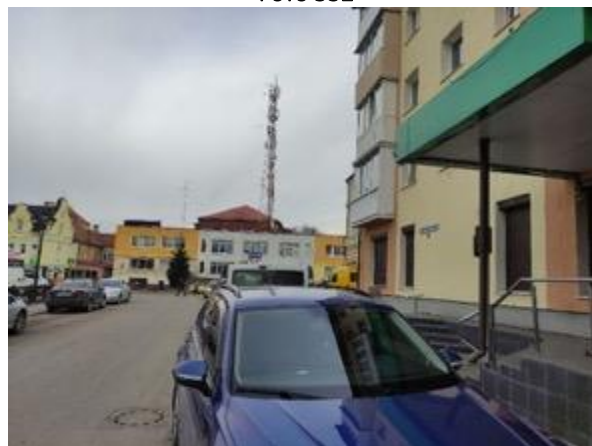


Фото 534



Фото 535



Фото 536



Фото 537



Фото 538



Фото 539



Фото 540



Фото 541



Фото 542



Фото 543



Фото 544

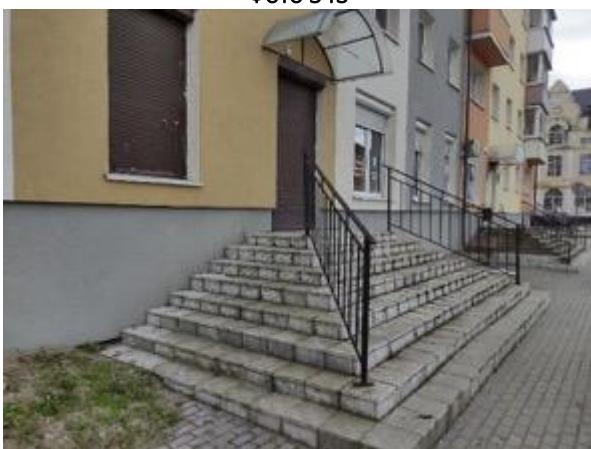


Фото 545

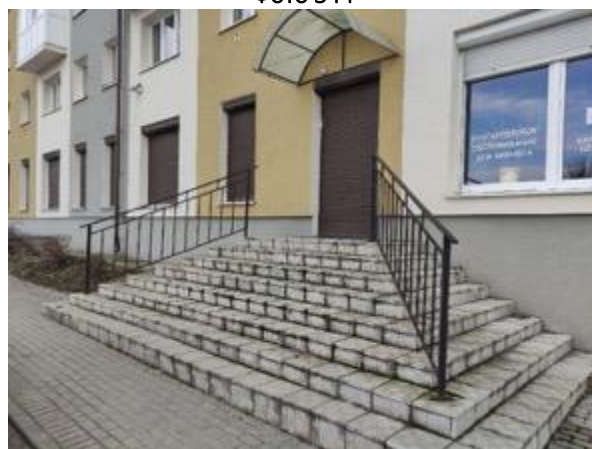


Фото 546



Фото 547



Фото 548



Фото 549



Фото 550



Фото 551



Фото 552



Фото 553



Фото 554

Всего прошито, пронумеровано, скреплено печатью

416 листа (ов)

Генеральный директор
ООО «Профессиональная
Группа Оценки»



Исаева А.Ю.