



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

А.Ю. Исаева

«15» сентября 2022 г.

ОТЧЕТ № МН-1-140521/3

об оценке справедливой стоимости имущества,
составляющего
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд
Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

Москва, 2022 г.

Вх. МН-1-150922В от 15.09.2022

ЭДО 15.09.2022 - 14:15

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Настоящее заключение подготовлено ООО «Профессиональная Группа Оценки» в соответствии с Заданием на оценку №3 от 22 августа 2022 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, Исаевой Анной Юрьевной.

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки. Результат оценки предполагается использовать для целей составления отчетности Закрытого Паявого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.¹

Для указанных целей в отношении Объекта оценки – имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на 13 сентября 2022 года, была установлена справедливая стоимость в размере:

419 538 106 (Четыреста девятнадцать миллионов пятьсот тридцать восемь тысяч сто шесть) рублей с учетом НДС (20%)

или

357 583 272,65 (Триста пятьдесят семь миллионов пятьсот восемьдесят три тысячи двести семьдесят два рубля 65 копеек) без учета НДС

в том числе пообъектно:

№п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без 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	общая долевая собственность	15 630 000	13 025 000,00
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	общая долевая собственность	433 000	360 833,33
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	общая долевая собственность	3 060 000	3 060 000,00
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	36:33:0002401:326	общая долевая собственность	31 540 000	26 283 333,33

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



Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
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	общая долевая собственность	424 000	353 333,33
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	общая долевая собственность	6 089 000	6 089 000,00
7	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097 кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219	66:41:0502096:219	общая долевая собственность	75 370 000	62 808 333,33
8	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	17 116 000	14 263 333,33
9	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	общая долевая собственность	6 232 000	5 193 333,33
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	39:14:010607:30	общая долевая собственность	14 921 000	12 434 166,67
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	39:14:010607:8	общая долевая собственность	2 842 000	2 842 000,00
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	39:16:010516:176	общая долевая собственность	7 839 000	6 532 500,00
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.	39:16:010516:561	общая долевая собственность	12 276	12 276,00

№п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
	Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561				
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	39:16:010516:560	общая долевая собственность	214 830	214 830,00
15	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 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	15 368 000	12 806 666,67
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	39:15:132320:7	общая долевая собственность	186 856 000	155 713 333,33
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	39:15:132320:5	общая долевая собственность	35 591 000	35 591 000,00
ИТОГО				419 538 106	357 583 272,65

Генеральный Директор, оценщик 1 категории, MRICS:

Исаева А.Ю.



Руководитель департамента оценки, MRICS:

Савенков А.Л.

Оценщик 1 категории, MRICS:

- Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»). Регистрационный номер № 407;
- Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №024897-1 от 15.07.2021;

Исаева А.Ю.





СОДЕРЖАНИЕ

1.	КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ – ИСПОЛНИТЕЛЕ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ.....	7 -
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	10 -
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ..	12 -
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	16 -
5.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	17 -
5.1.	Основание для проведения оценки.....	17 -
5.2.	реквизиты отчета об оценке.....	17 -
5.3.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	17 -
5.4.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	17 -
5.5.	Итоговая величина стоимости объектов оценки	18 -
5.6.	Декларация качества и независимости юридического ЛИЦА (исполнителя) и оценщика .	20 -
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22 -
6.1.	Юридическое и экономическое описание объекта оценки.....	22 -
6.2.	Количественные и качественные характеристики объектов оценки	24 -
6.3.	Характеристика местоположения объекта оценки.....	35 -
6.4.	Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	41 -
6.5.	Анализ достаточности и достоверности ИНФОРМАЦИИ об объекте оценки	41 -
7.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	43 -
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ.....	45 -
8.1.	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.	45 -
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	46 -
8.3.	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	49 -
8.4.	Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости г. Воронежа и Воронежской области за 1 полугодие 2022.....	49 -
8.5.	Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости г. Калининграда и Калининградской области за 1 полугодие 2022.....	51 -
8.6.	Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга за 1 полугодие 2022-	53 -
8.7.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов коммерческой недвижимости.....	56 -
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	58 -
9.1.	Применяемые в отчете термины и определения	58 -
9.2.	Требования к проведению оценки	63 -
9.3.	Общие положения Международного Стандарта Финансовой Отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»	63 -
9.4.	Применение МСФО (IFRS 13) для оценки нефинансовых активов	64 -
9.5.	Методы оценки	65 -
9.6.	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	68 -
9.7.	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	69 -

10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	- 71 -
10.1.	Общие положения.....	- 71 -
10.2.	Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	- 71 -
11.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	- 134 -
11.1.	методы оценки.....	- 134 -
11.2.	Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода ..	- 134 -
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	- 183 -
13.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ	- 189 -
14.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ	- 192 -
	ПРИЛОЖЕНИЕ1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ	- 194 -
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	- 195 -
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	- 203 -
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АКТЫ ОСМОТРА	- 272 -

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 2018-2020 года ООО «Профессиональная Группа Оценки» вошла в топ-10 и заняла 6, 8 и 10 место в рэнкинге делового потенциала оценочных компаний РФ, проводимым РАЕХ-Аналитика и 2 место по итогам 2020 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 с 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). В штате компании есть как эксперты, имеющие диплом по оценке, так и специалисты получившие дипломы судебных экспертов в ведущих ВУЗах РФ (МГЮА им.О.Е.Кутафина, Московский Государственный Строительный Университет, Российский Государственный Университет Правосудия).

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 наличия 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

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Имущество, составляющее Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» в количестве 17 объектов. Полный перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки, приведен в Разделе 5 настоящего Отчета.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Указан в Разделе 5 и 6 настоящего Отчета.
Характеристики объекта оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщиков документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Копии технических паспортов на здания. ➤ Копии кадастровых паспортов на здания. ➤ Копии договоров аренды и дополнительных соглашений к ним. ➤ Копии выписок из ЕГРН. <p>Характеристики объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки приведены в Разделе 6 настоящего Отчета.</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта 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 правоудостоверяющих документов на недвижимое имущество, входящее в состав объекта оценки, приведены в Разделе 6. Имущество, составляющее закрытый паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.
Владелец имущественных прав	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.
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Доверительное управление, также на часть объектов недвижимости зарегистрированы ограничения в виде аренды и охранной зоны инженерных коммуникаций. Информация об ограничениях (обременениях) приведена пообъектно в Разделе 6 настоящего Отчета.
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на 13.09.2022 г.	502 434 505,53 (Пятьсот два миллиона четыреста тридцать четыре тысячи пятьсот пять рублей 53 копейки). Балансовая стоимость Объекта оценки пообъектно приведена в Разделе 6 настоящего Отчета.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости 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 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), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-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» для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» и принятия управленческих решений.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки. Результат оценки предполагается использовать для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей. 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.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость. В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Дата оценки	13 сентября 2022 г.
Денежная единица для измерения стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (п. 27 ФСО №1).
Требования к отчету об оценке:	Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным

	законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) и федеральными стандартами оценки.
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297 (далее – ФСО №1); 2. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298 (далее – ФСО №2); 3. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299 (далее – ФСО №3); 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ 25.09.2014 г. № 611) (далее – ФСО №7); 5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; 6. Свод стандартов оценки Саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков».
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения приведены в разделе 2 настоящего Отчета.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

3.1. ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

1. Оценщик гарантирует должную достоверность и точность результатов настоящей оценки исключительно для цели и на дату, указанные в Отчете об оценке.
2. Настоящий Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.
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.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой (рыночной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
5. Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.
6. Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация и данные являются точными и правдивыми. Юридическая экспертиза прав на Объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. Там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности и не несет за нее ответственность.
7. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщик применял 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, Оценщиком делался вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.
8. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.
10. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
11. Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.
12. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
13. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. Не учитывалось возможное присутствие в объекте токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость Объекта оценки.
14. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении Объекта оценки.
15. Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя

ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на Объекте оценки, и, таким образом, повлиять на его стоимость.

16. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

17. 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.

3.2. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

1. Все расчеты произведены в программе Microsoft Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. При этом Исполнитель полагает, что подобное округление числовых данных не оказывает существенного влияния на окончательный результат итоговой стоимости.

2. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от настоящего Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

3. Некоторые копии Internet страниц с информацией об объектах-аналогах, используемых для расчетов, могут содержать 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. 8 ФСО №1).

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

5. Оценка производилась на основе данных, предоставленных Заказчиком, а также визуального осмотра Объекта оценки, проведенного Оценщиком самостоятельно в период 22 сентября – 1 октября 2021 г.²

6. Согласно информации, предоставленной Заказчиком, физическое состояние всех объектов недвижимости в составе Объекта оценки, за исключением объекта - помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219, за период 17 марта 2022 г. – 13 сентября 2022 г. существенно не изменилось. В части указанного объекта (кабинет 22) был выполнен локальный ремонт по устранению последствий возгорания, которое произошло в январе 2022 г. Данное обстоятельство было учтено при определении справедливой стоимости объекта недвижимости.

7. Выписки из ЕГРН для объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки, предоставленные Оценщику, датированы от 01 июля 2022 года. Оценщик предполагает, что до Даты оценки существенных изменений, влияющих на справедливую стоимость Объекта оценки, не произошло, и данные выписки содержат актуальную на Дату оценки информацию.

8. 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.

² В рамках предыдущей оценки по заданию на оценку №1 от «20» сентября 2021 г. к Договору №МН-1-140521 от 14 мая 2021 г.

9. 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.

10. Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами, действуют разумно, условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей, не соответствующих рыночным условиям, могут быть изменены в течение оставшегося срока действия договора аренды на рыночные условия или без учета санкций за отказ арендатора от исполнения обязательств по договору.

11. Мы предполагаем, 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.

12. 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.

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

14. При определении справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости в рамках сравнительного и доходного подхода Оценщик использовал Справочники оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., содержащие аналитическую информацию о корректировках, подготовленные в период 2020 – 2022 гг. Для определения величин корректировок, наиболее чувствительных к изменениям рынка, таких как, скидка на торг, операционные расходы, Оценщик использовал данные справочников от 2022 года. Для определения прочих корректировок Оценщик использовал данные справочников от 2020 и 2021 года.

15. 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.

3.3. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬЮ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Оценка проводится в условиях высокой неопределенности и учитывает обстоятельства, складывающиеся в Российской Федерации с 24.02.2022 г. при этом 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.

2. 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.

3. 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 Оценщикам на дату составления Отчета.

4. 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.

5. Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, которые могут возникнуть в результате такого последующего изменения стоимости.

6. Цель настоящего подраздела о существенной неопределенности состоит в том, чтобы установить, что клиент, 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. Учитывая отмеченную неопределенность, рекомендуется Заказчику и иным пользователям результатов оценки периодически пересматривать результат оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

<p>Сведения о Заказчике оценки</p>	<p>ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» 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 301018102000000000823 БИК 044525823</p>
<p>Сведения об оценщиках, подписавших Отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор</p>	<p>Фамилия, имя, отчество: Исаева Анна Юрьевна СНИЛС 056-746-175-89 ИНН 774311614269 Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №024897-1 от 15.07.2021 Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»), ОГРН 1157700016539, ИНН 7709470802 Регистрационный номер №407 <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> 1. Диплом о профессиональной переподготовке по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" ПП № 517065, от 28 июня 2002 года, выданный Московским государственным строительным университетом. 2. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Судебная финансово-экономическая экспертиза» с присвоением квалификации "Судебный эксперт" №ППСЭ007/2015 от 05 мая 2015 года, выданный Московским государственным юридическим университетом имени О.Е. Кутафина (МГЮА). 3. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Судебно- оценочная экспертиза» № 150с от 07 июля 2017 года, выданный ФГБОУВО Российский государственный университет правосудия. <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Страховой полис Страхового акционерного общества «ВСК» полис №220D0B4R3801, срок действия с 01.06.2022 г. по 31.05.2023 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. <u>Стаж работы в оценочной деятельности</u> 20 лет (с 2002 года) Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет, в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У.</p>
<p>Степень участия оценщиков в проведении оценки объекта оценки</p>	<p>Оценщик выполнил оценку самостоятельно</p>
<p>Сведения о привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов</p>	<p>Не привлекались</p>
<p>Страховка гражданской (профессиональной) ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор</p>	<p>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.).</p>

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки	Задание на оценку №3 от 22 августа 2022 г. к Договору №МН-1-140521 от 14 мая 2021 г.
---------------------------------	--

5.2. РЕКВИЗИТЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Номер отчета	МН-1-140521/3
Дата составления отчета	15 сентября 2022 года
Срок действия Отчета	до 14 марта 2023 года (включительно) ³

5.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Имущество, составляющее Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в количестве 17 объектов. Полный перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки, приведен в Разделе 5 настоящего Отчета.
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 правоудостоверяющих документов на недвижимое имущество, входящее в состав Объекта оценки, приведены в Разделе 6. Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.
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.
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на 13.09.2022 г.	502 434 505,53 (Пятьсот два миллиона четыреста тридцать четыре тысячи пятьсот пять рублей 53 копейки). Балансовая стоимость Объекта оценки пообъектно приведена в Разделе 6 настоящего Отчета.
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Доверительное управление, также на часть объектов недвижимости зарегистрированы ограничения в виде аренды и охранный зоны инженерных коммуникаций. Информация об ограничениях (обременениях) приведена пообъектно в Разделе 6 настоящего Отчета. Ограничение (обременение) прав объекта оценки не учитываются при проведении настоящей оценки.

5.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Не применялся
Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Справедливая стоимость 17 объектов: 485 209 306 (Четыреста восемьдесят пять миллионов двести девять тысяч триста шесть) рублей. Справедливая стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, приведена пообъектно в Разделе 10 настоящего Отчета.
Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, руб. с НДС	Справедливая стоимость 15 объектов (без учета гаражей): 352 846 547 (Триста пятьдесят два миллиона восемьсот сорок шесть тысяч пятьсот сорок семь) рублей. Справедливая стоимость, определенная в рамках доходного подхода, приведена пообъектно в Разделе 11 настоящего Отчета.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. с НДС	419 538 106 (Четыреста девятнадцать миллионов пятьсот тридцать восемь тысяч сто шесть) рублей.

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»).

5.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

По мнению Оценщика справедливая стоимость Объекта оценки – имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на 13 сентября 2022 года, была установлена в размере:

419 538 106 (Четыреста девятнадцать миллионов пятьсот тридцать восемь тысяч сто шесть) рублей с учетом НДС (20%)
или
357 583 272,65 (Триста пятьдесят семь миллионов пятьсот восемьдесят три тысячи двести семьдесят два рубля 65 копеек) без учета НДС

в том числе пообъектно:

№п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без 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	общая долевая собственность	15 630 000	13 025 000,00
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	общая долевая собственность	433 000	360 833,33
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	общая долевая собственность	3 060 000	3 060 000,00
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	36:33:0002401:326	общая долевая собственность	31 540 000	26 283 333,33
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	общая долевая собственность	424 000	353 333,33
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	общая долевая собственность	6 089 000	6 089 000,00
7	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219	66:41:0502096:219	общая долевая собственность	75 370 000	62 808 333,33

№п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
8	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	17 116 000	14 263 333,33
9	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	общая долевая собственность	6 232 000	5 193 333,33
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	39:14:010607:30	общая долевая собственность	14 921 000	12 434 166,67
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	39:14:010607:8	общая долевая собственность	2 842 000	2 842 000,00
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	39:16:010516:176	общая долевая собственность	7 839 000	6 532 500,00
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	39:16:010516:561	общая долевая собственность	12 276	12 276,00
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	39:16:010516:560	общая долевая собственность	214 830	214 830,00
15	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 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	15 368 000	12 806 666,67

№п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
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	39:15:132320:7	общая долевая собственность	186 856 000	155 713 333,33
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	39:15:132320:5	общая долевая собственность	35 591 000	35 591 000,00
ИТОГО				419 538 106	357 583 272,65

5.6. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА И НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА (ИСПОЛНИТЕЛЯ) И ОЦЕНЩИКА

Подписавшие данный отчет (далее – Оценщик) и Генеральный директор юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор (юридическое лицо – далее Исполнитель) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями.
- Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщиков.
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами оценки.
- Вознаграждение Оценщика и Исполнителя не зависят от какого-либо аспекта отчета.
- Настоящим Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя. Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
- Вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки, не производилось.
- Отсутствуют иные основания, установленные законодательством Российской Федерации, препятствующие Оценщику и Исполнителю выполнять работу по оценке Объекта оценки.
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.
- Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщика. Прочие допущения и ограничения будут приведены в тексте Отчета.
- Полученные Оценщиком выводы и результаты о стоимости Объекта оценки могут быть использованы Заказчиком исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

14. Отчет достоверен только в полном объеме (без изъятий и дополнений) для указанных в нем целей и задач и вступает в силу с момента его составления и подписания.

15. Оценщик и Исполнитель не несут ответственности за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты определения стоимости в случае наступления в будущем изменяющих ее условий и обстоятельств.

16. Исполнитель и Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки Объекта оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки.

17. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации о судопроизводстве.

18. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, указанных в Отчете.

19. Ни Заказчик, ни Исполнитель и Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ЮРИДИЧЕСКОЕ И ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является недвижимое имущество, составляющее Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в количестве 17 объектов (11 зданий / помещений, 6 земельных участков) или 9 единых объектов недвижимости (далее «ЕОН»), в состав которых включены здания / помещения и земельные участки, расположенные по одному адресу.

Права на Объект оценки закреплены за владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость». Недвижимое 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, также на часть объектов недвижимости зарегистрированы ограничения в виде аренды и охранной зоны инженерных коммуникаций.

Ограничение (обременение) прав Объекта оценки 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 6.1. Юридическая и бухгалтерская информация.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Обременения	Документы	Балансовая стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на 13.09.2022, 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 об объекте недвижимости от 01.07.2022 № 99/2022/4775086 34. Технический паспорт.	8 762 172,00	5 655 363,68
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 об объекте недвижимости от 01.07.2022 № 99/2022/4775034 71. Технический паспорт.	205 969,00	132 938,60
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 об объекте недвижимости от 01.07.2022 № 99/2022/4775100 56	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 об объекте недвижимости от 01.07.2022 № 99/2022/4775012 62. Технический паспорт.	13 212 586,00	8 527 791,12

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Обременения	Документы	Балансовая стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на 13.09.2022, 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 об объекте недвижимости от 01.07.2022 № 99/2022/4775044 81. Технический паспорт.	507 369,00	327 471,40
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 об объекте недвижимости от 01.07.2022 № 99/2022/4775021 47	671 216,00	671 216,00
7	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097 кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219	общая долевая собственность	доверительное управление, аренда	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 01.07.2022 № 99/2022/4774997 38. Технический паспорт.	52 160 896,00	33 666 173,44
8	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 об объекте недвижимости от 01.07.2022 № 99/2022/4775019 46	2 511 340,00	1 620 892,64
9	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	общая долевая собственность	доверительное управление, аренда	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 01.07.2022 № 99/2022/4775014 87	2 069 995,00	1 336 035,32
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	общая долевая собственность	доверительное управление, аренда	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 01.07.2022 № 99/2022/4775007 85	17 068 057,00	11 016 224,68
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	общая долевая собственность	доверительное управление, ограничение прав на часть земельного участка, предусмотрено статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 01.07.2022 № 99/2022/4775046 08	51 500,00	51 500,00
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	общая долевая собственность	доверительное управление, аренда	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 01.07.2022 № 99/2022/4775118 13	8 429 159,00	5 417 077,37

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Обременения	Документы	Балансовая стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на 13.09.2022, руб.
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	общая долевая собственность	доверительное управление, ограничение прав на часть земельного участка, предусмотрено е статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 01.07.2022 № 99/2022/4775008 31	443,58	443,58
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	общая долевая собственность	доверительное управление, ограничение прав на часть земельного участка, предусмотрено е статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 01.07.2022 № 99/2022/4775089 31	7 762,74	7 762,74
15	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 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 об объекте недвижимости от 01.07.2022 № 99/2022/4775056 08. Технический паспорт.	15 403 702,00	8 802 115,39
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	общая долевая собственность	доверительное управление, аренда	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 01.07.2022 № 99/2022/4775015 22. Технический паспорт.	195 093 094,91	126 999 659,57
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	общая долевая собственность	доверительное управление, ограничение прав на часть земельного участка, предусмотрено е статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 01.07.2022 № 99/2022/4775037 90	298 133 755,00	298 133 755,00
ИТОГО					614 357 102,23	502 434 505,53

6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Анализ открытых источников показал, что оцениваемые объекты достаточно представлены на рынке, а значит, активный рынок для данного имущества имеется. 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 6.2, а также в расчетных таблицах Разделов 10 и 11.

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, физическое состояние всех объектов недвижимости в составе Объекта оценки, за исключением объекта – «Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219», за период 17 марта 2022 г. (дата визуального осмотра, проведенного Оценщиком самостоятельно) – 13 сентября 2022 г. существенно не изменилось, все объекты недвижимого имущества находятся в хорошем или удовлетворительном состоянии.

Согласно данным Заказчика, 20 января 2022 г. в части помещения, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47, кадастровый номер: 66:41:0502096:219, в кабинете 22, произошло возгорание. По состоянию на Дату оценки в кабинете 22 был выполнен локальный ремонт по устранению последствий возгорания, то есть все вакантные помещения приведены в техническое состояние «до пожара» - требующие проведение косметического ремонта. Данные обстоятельства были учтены при определении справедливой стоимости объекта недвижимости.

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 6.2. Краткая характеристика объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки.

№ п/п	№ ЕОИ	Наименование объекта оценки	Категория земель	Вид разрешенного использования	Год постройки	Вид имущества / функциональное назначение	Общая площадь, кв. м	Этажность/ Наличие подвала, цокольного, технического этажа, мансарды, чердака	Материал стен	Инженерные коммуникации	Состояние здания / помещения*	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. Все радиаторы системы отопления требуют замены, разморожены. Система водоснабжения требует ревизии.	удовлетворительное	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	Бетон-ные 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

№ п/п	№ ЕОИ	Наименование объекта оценки	Категория земель	Вид разрешенного использования	Год постройки	Вид имущества / функциональное назначение	Общая площадь, кв. м	Этажность/ Наличие подвала, цокольного, технического этажа, мансарды, чердака	Материал стен	Инженерные коммуникации	Состояние здания / помещения*	Тип / состояние отделки*	Информация о текущем использовании объекта оценки
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			1992	гараж	84,6	1	кирпич	Электроэнергия	удовлетворительное	стандарт / среднее	эксплуатируется
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	3	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219			1979	помещение / свободное назначение	1 097,0	1	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации, резервное электропитание	удовлетворительное	41% стандарт / среднее 59% стандарт / требует косметический ремонт	частично эксплуатируется
8	4	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14, 14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287			1972 / 2010 капитальный ремонт	помещение / свободное назначение	206,5	1	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	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/ Наличие подвала, цокольного, технического этажа, мансарды, чердака	Материал стен	Инженерные коммуникации	Состояние здания / помещения*	Тип / состояние отделки*	Информация о текущем использовании объекта оценки
9	5	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	стандарт / среднее	эксплуатируется
10	6	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30			1952 / 2007 реконструкция	здание / административное	348,1	3 / подвал	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	хорошее	стандарт / среднее	эксплуатируется
11	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	земли населенных пунктов	для размещения офисного здания		земельный участок	500,0						
12	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			1980 / 2007 реконструкция	помещение / свободное назначение	251,7**	подвал, 1 этаж	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	удовлетворительное	стандарт / среднее	не эксплуатируется

№ п/п	№ ЕОИ	Наименование объекта оценки	Категория земель	Вид разрешенного использования	Год постройки	Вид имущества / функциональное назначение	Общая площадь, кв. м	Этажность/ Наличие подвала, цокольного, технического этажа, мансарды, чердака	Материал стен	Инженерные коммуникации	Состояние здания / помещения*	Тип / состояние отделки*	Информация о текущем использовании объекта оценки
13	7	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**						
14	7	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	земли населенных пунктов	магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки		земельный участок	1064**						
15	8	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 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	416,3	1	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	удовлетворительное	стандарт / среднее	не эксплуатируется

№ п/п	№ ЕОИ	Наименование объекта оценки	Категория земель	Вид разрешенного использования	Год постройки	Вид имущества / функциональное назначение	Общая площадь, кв. м	Этажность/ Наличие подвала, цокольного, технического этажа, мансарды, чердака	Материал стен	Инженерные коммуникации	Состояние здания / помещения*	Тип / состояние отделки*	Информация о текущем использовании объекта оценки
16	9	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 / административ ное	2 299,4	5 / подвал	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации, резервное электропитание	хорошее	отделка "люкс" / среднее	эксплуатируется
17	9	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	земли населенных пунктов	под существующее административ ное здание		земельный участок	2 725,0						

Примечание:

* Согласно классификации по данным «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А. и «Методика определения аварийности строений», разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа.

** 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 и краткосрочным договорам.

Основные сведения об условиях заключенных долгосрочных и краткосрочных договорах аренды, а также допущения, принятые при оценке, приведены ниже в таблице 6.3.

В рамках настоящего Отчета Оценщиком был проведен анализ действующих арендных ставок на соответствие рыночным ставкам аренды в аналогичных оцениваемых зданиях и помещениях, расположенных в соответствующих городах. Результаты анализа приведены в Разделах 8.5 - 8.7 и 11 настоящего Отчета. По результатам проведенного анализа Оценщиком были сделаны выводы для каждого оцениваемого объекта недвижимости, которые представлены ниже в таблице 6.3.

Осмотр и фотофиксация объектов недвижимости в составе Объекта оценки были проведены в период 22 сентября – 01 октября 2021 года в рамках предыдущей оценки по Заданию на оценку №1 от «20» сентября 2021 г. к Договору №МН-1-140521 от 14 мая 2021 г.

Фотографии Объекта оценки и акты осмотров приведены в Приложении 4.

Таблица 6.3. Основные сведения об условиях заключенных долгосрочных и краткосрочных договорах 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			Поскольку у Оценщика не было доступа к помещениям, допущение о состоянии помещений сделано на основании визуального осмотра фасада объекта оценки.
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	Арендатор 1	31.03.2022	101,00	2 994	Арендная ставка включает коммунальные и эксплуатационные платежи, уборку прилегающей территории, пользование земельным участком	На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды не соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных с учетом общих допущений, описанных в Разделе 3.
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	20.09.2022	44,20	4 086	н.д.	
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	3	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097 кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219	Арендатор	01.10.2025	450,00	17 671	Арендная ставка не включает коммунальные и эксплуатационные платежи, уборку прилегающей территории, пользование земельным участком	На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды не соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных с учетом общих допущений, описанных в Разделе 3. Согласно проведенному визуальному осмотру, помещение располагается на 1-м этаже жилого дома. Данная информация учтена при определении справедливой стоимости объекта оценки.

№ п/п	№ ЕОИ	Наименование объекта оценки	Арендатор	Срок аренды до	Площадь, кв.м	Арендная ставка, руб./кв.м /год/ с НДС	Что включено в арендную ставку	Допущения, принятые в рамках настоящей оценки
8	4	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	Арендатор	20.09.2023	206,50	16 011	Арендная плата не включает эксплуатационные расходы, плату за отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, иные коммунальные услуги	На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды не соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных с учетом общих допущений, описанных в Разделе 3.
9	5	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	Арендатор	20.08.2022	39,60	26 394	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 с учетом информации, предоставленной Заказчиком. Оценщик исходит из допущения, что договор аренды по истечению срока действия будет пролонгирован на текущих условиях.
10	6	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	Арендатор	29.11.2024	348,10	12 732	Арендная ставка не включает коммунальные и эксплуатационные платежи (данные расходы оплачиваются арендатором дополнительно)	На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды не соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных с учетом общих допущений, описанных в Разделе 3.
11	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	-	-	-	-	-	-
12	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						
13	7	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						Поскольку у Оценщика не было доступа к помещениям, допущение о состоянии помещений сделано на основании визуального осмотра фасада объекта оценки.
14	7	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)						

№ 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
		объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560						
15	8	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 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			Поскольку у Оценщика не было доступа к помещениям, допущение о состоянии помещений сделано на основании визуального осмотра фасада объекта оценки.
16	9	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	01.04.2026	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 с учетом информации, предоставленной Заказчиком.
17	9	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5						

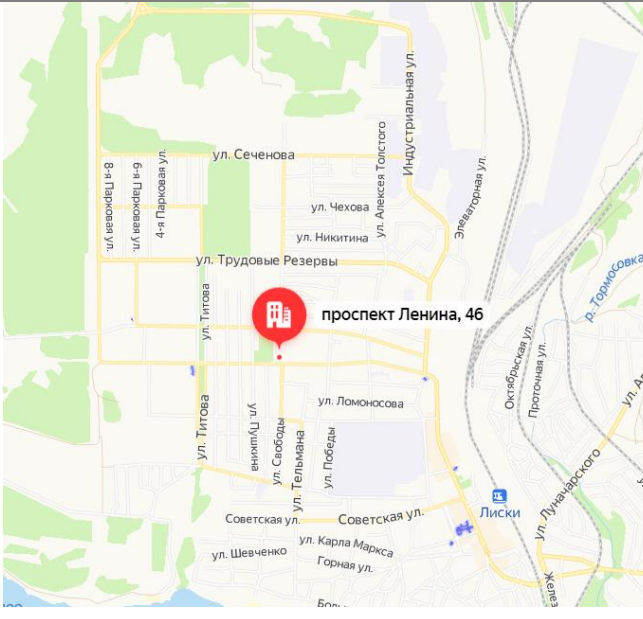
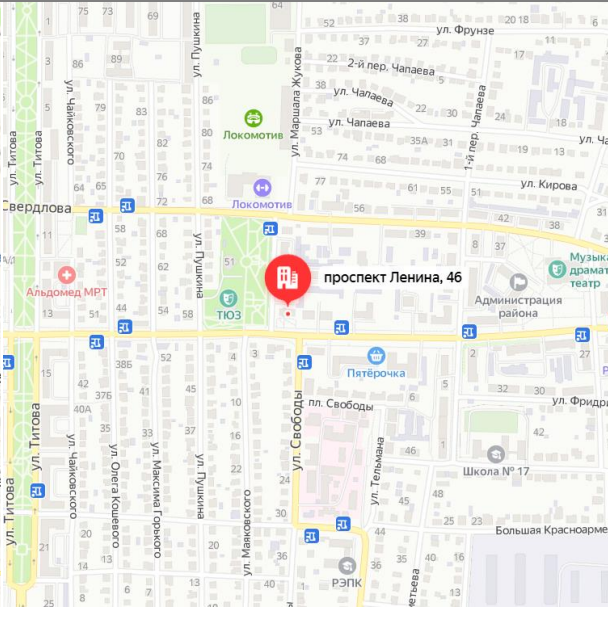
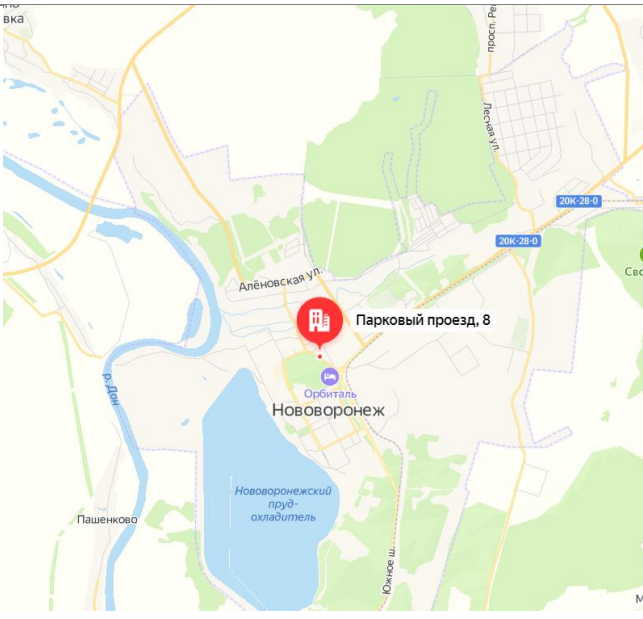
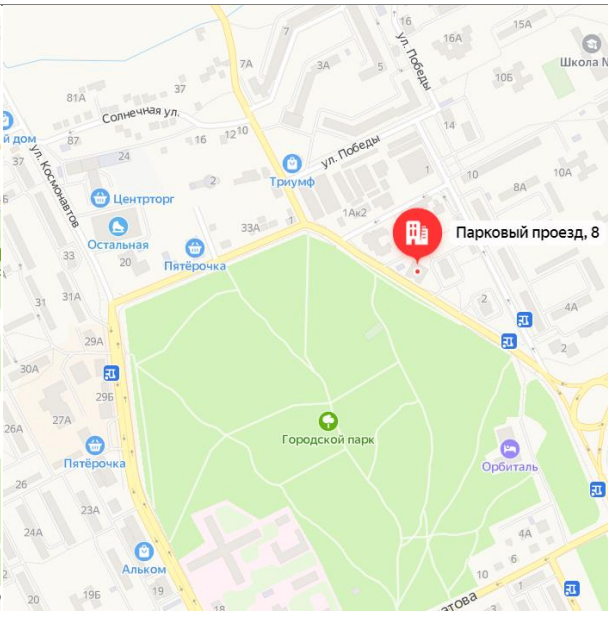
6.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

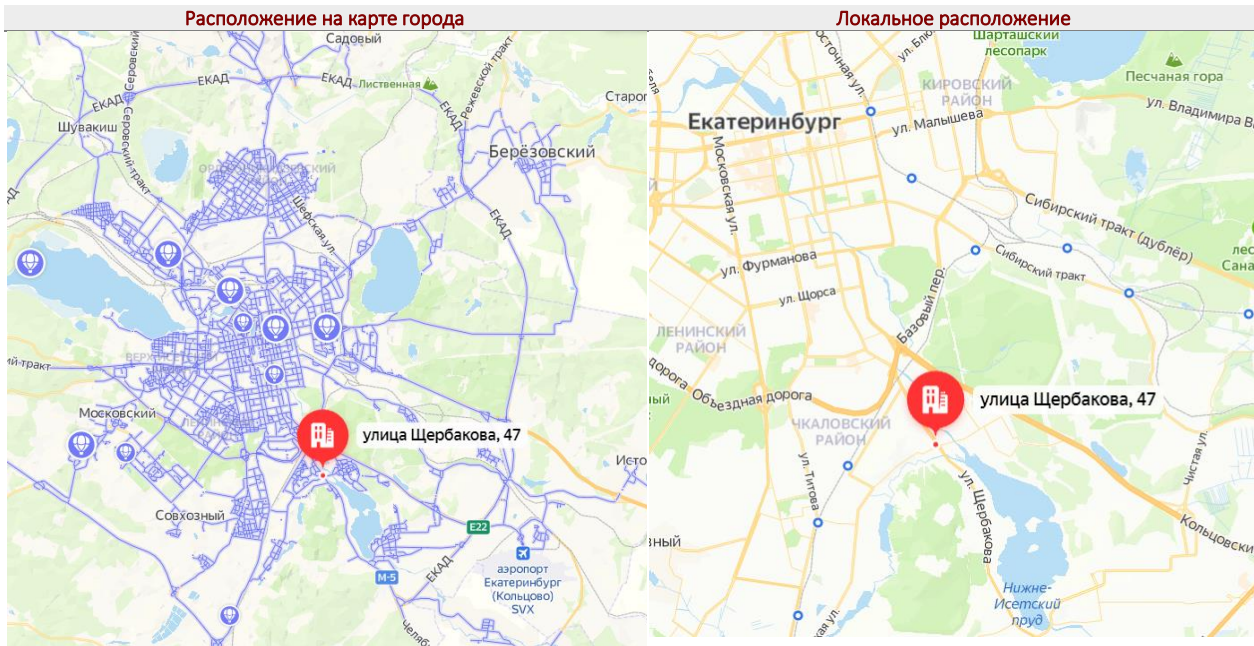
Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, составляющее Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в количестве 17 объектов (11 зданий / помещений, 6 земельных участков) или 9 единых объектов недвижимости, в состав которых включены здания / помещения и земельные участки, расположенные по одному адресу.

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

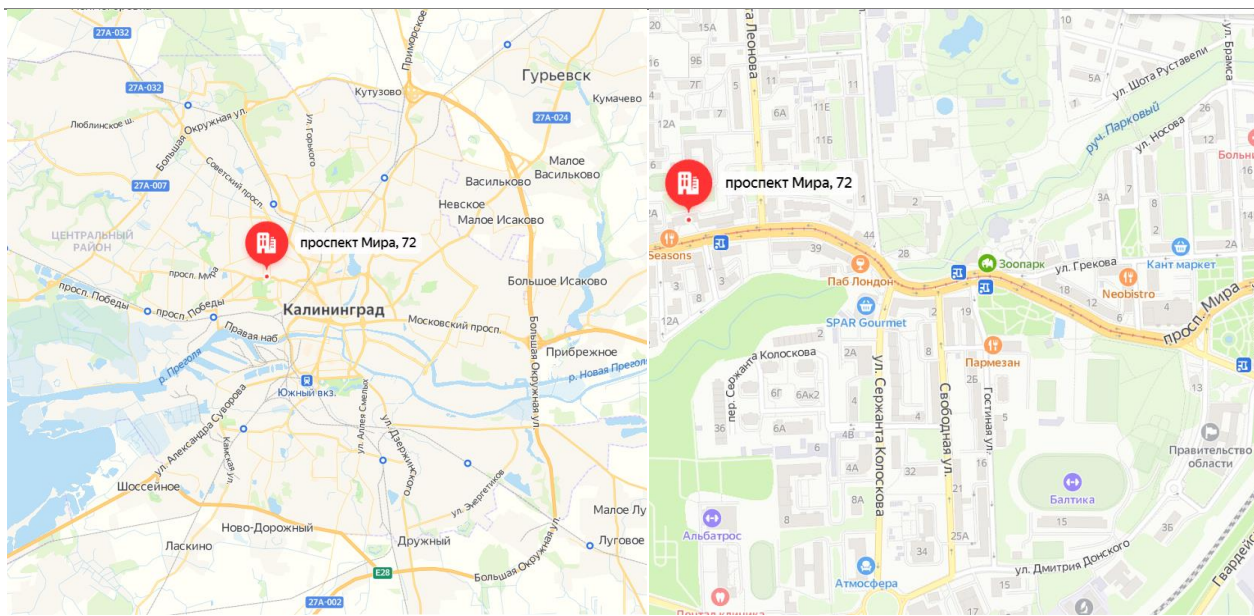
Расположение Объекта оценки представлено ниже на рисунках в таблице 6.4.

Таблица 6.4. Месторасположение объектов недвижимости в составе Объекта оценки.

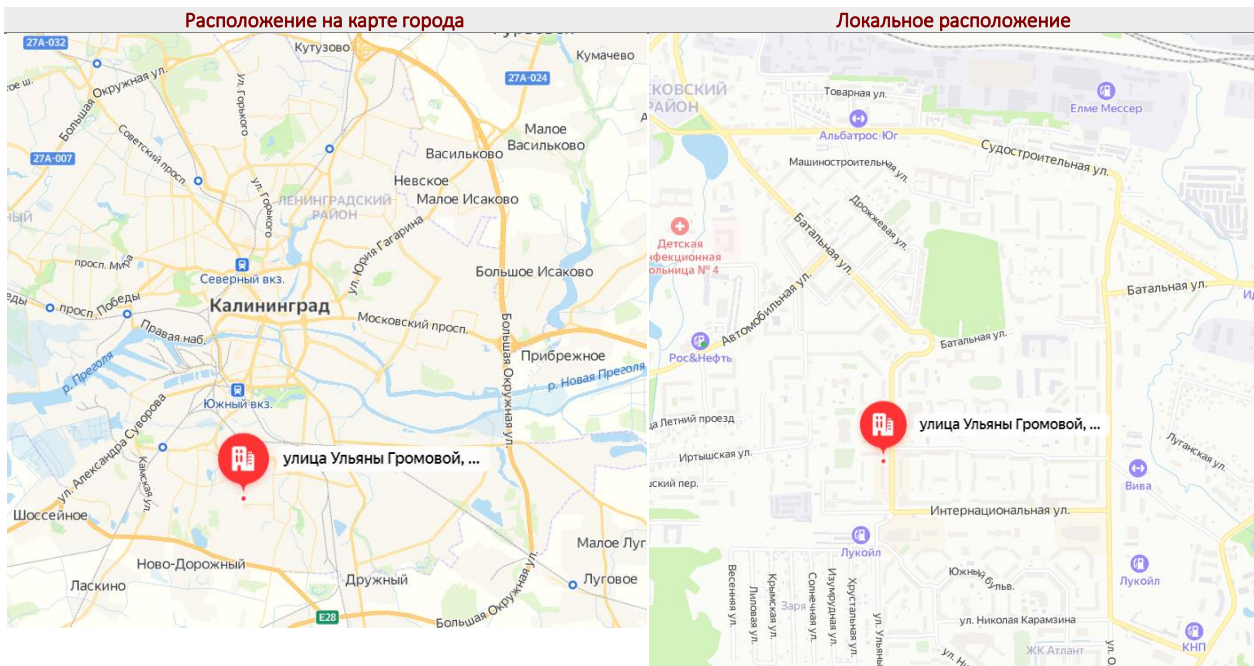
Расположение на карте города	Локальное расположение
	
Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	
	
Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	



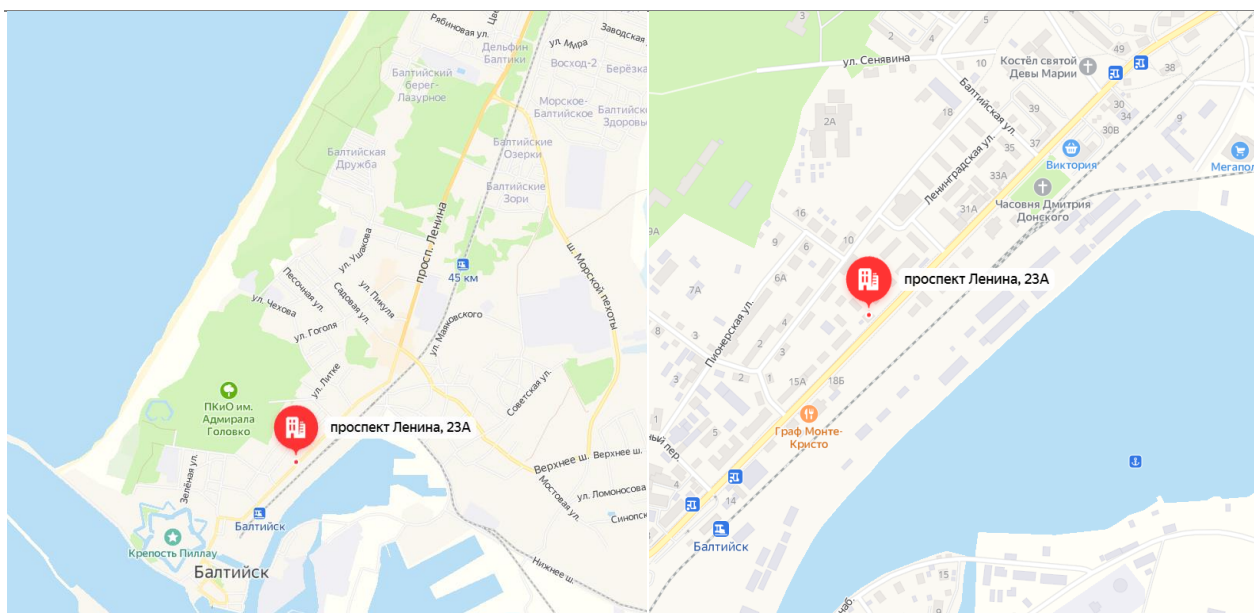
Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47



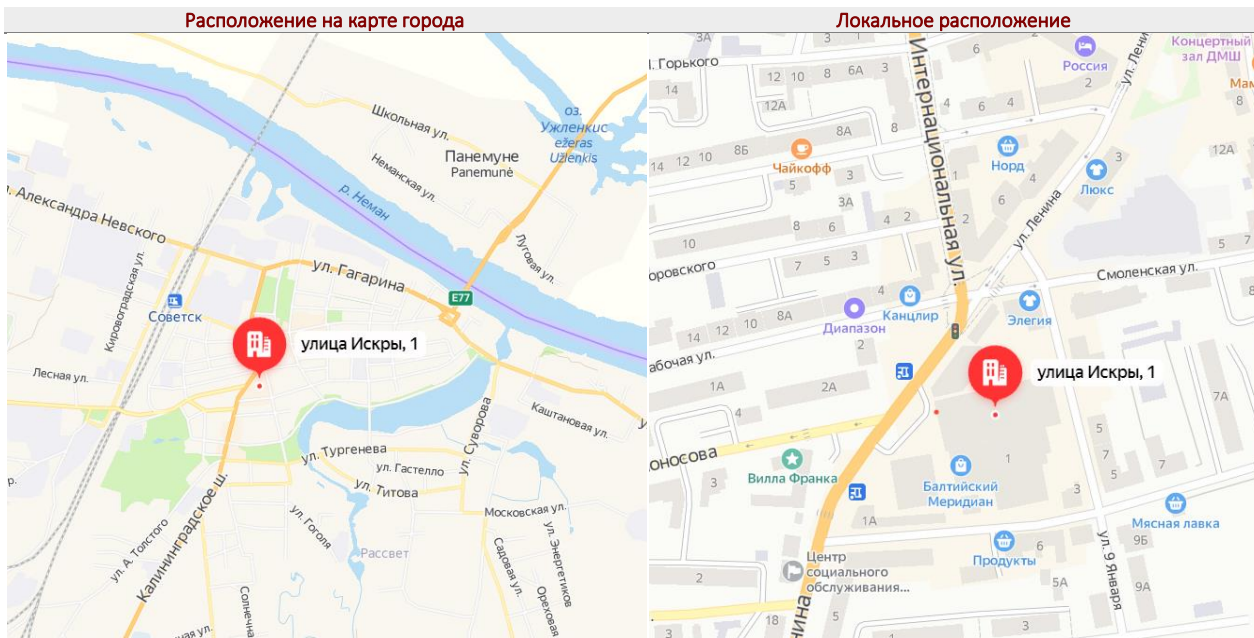
Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а



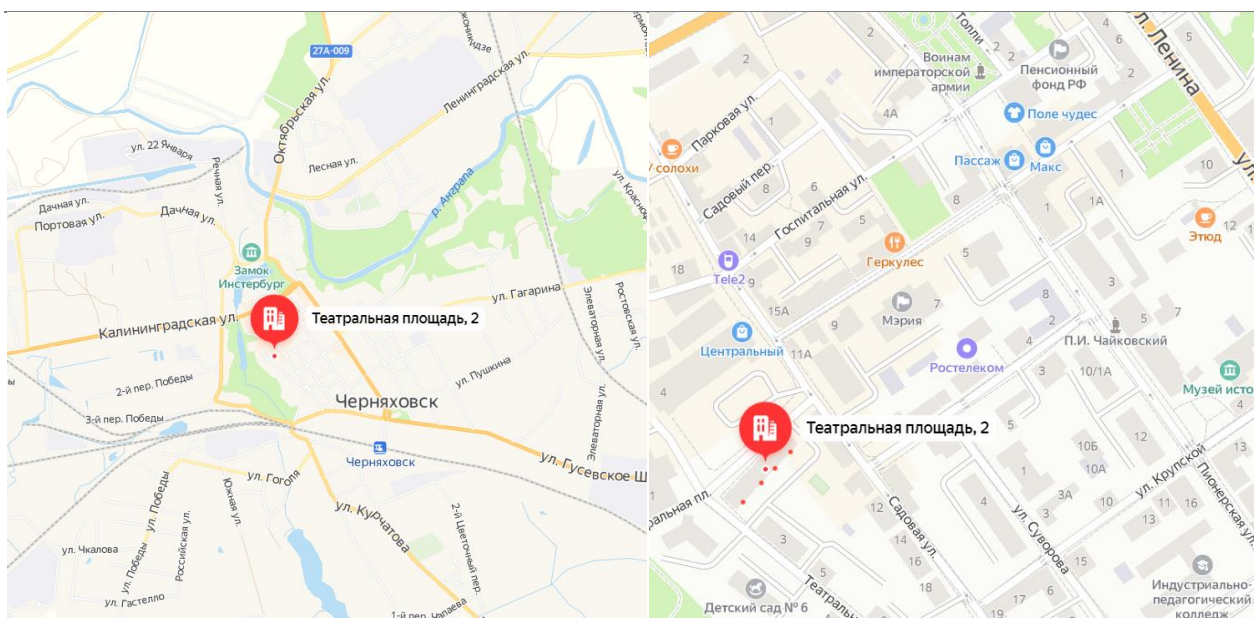
Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50



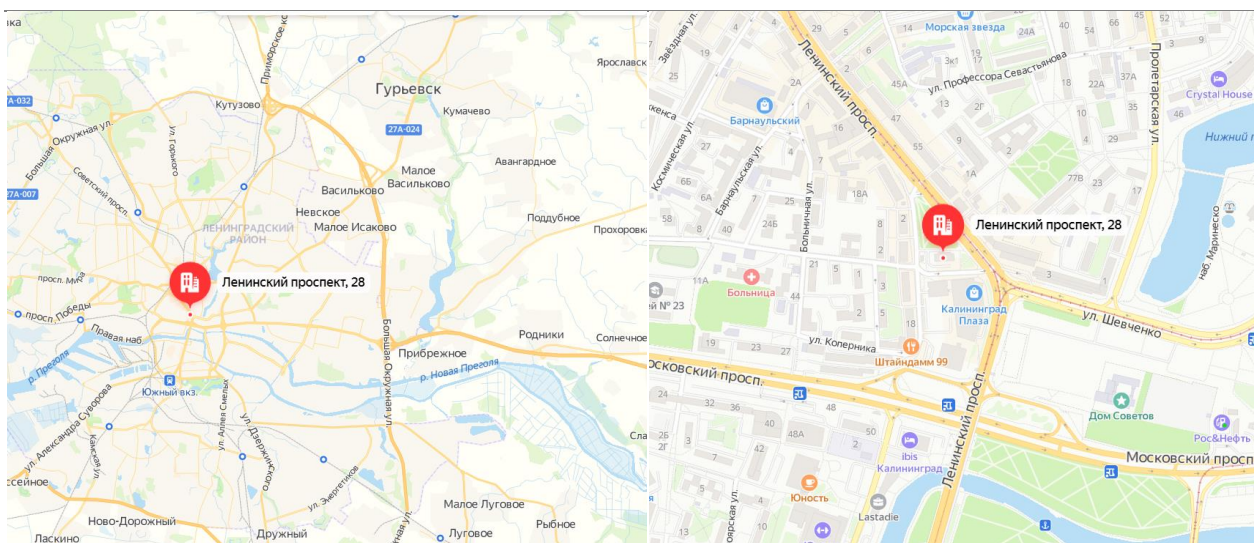
Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а



Калининградская 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

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

Таблица 6.5. 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 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

Таблица 6.6. 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

Таблица 6.7. Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия ул. Щербакова, в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы и маршрутные такси), также в пешей доступности расположены 2 железнодорожные станции — Уктус и Ботаническая. Основной транспортной магистралью является ул. Щербакова
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

Таблица 6.8. 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

Показатель	Описание или характеристика показателя
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями

Таблица 6.9. Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50

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

Таблица 6.10. 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

Таблица 6.11. 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

Таблица 6.12. 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

Таблица 6.13. 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

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.

6.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

6.5. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики Объекта оценки, собрали информацию, существенную для определения стоимости Объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика 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.

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

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. 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 Оценщику Заказчиком в достаточном объеме. Оценщик делает вывод о достаточности информации.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке.

На основании вышесказанного Оценщики делают вывод о достоверности информации.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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.⁴

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования 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 недвижимости при применении каждого подхода.

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) означает, что справедливая 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.

⁴ В соответствии со статьей 13 главы IV ФСО №7.

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

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

Согласно п. 8 Федеральных стандартов оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) в отчете должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

Согласно п. V Федеральных стандартов оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

8.1. 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 ОЦЕНКИ⁵.

За неделю с 30 августа по 5 сентября *дефляция* составила -0,13% после -0,16% за неделю с 23 по 29 августа. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться – до 14,08% г/г (на 29 августа: 14,31% г/г).

В секторе *продовольственных товаров* цены снизились на -0,18%. Продолжила дешеветь плодоовощная продукция (-3,37% после -3,57%). На другие продукты питания цены выросли на 0,16% (0,12% недель ранее). Вместе с тем на мясопродукты, молоко и молочную продукцию, сахар, макаронные и крупяные изделия цены снижались.

В сегменте *непродовольственных товаров* дефляция также сохраняется (-0,03% после снижения на -0,02% недель ранее). Продолжилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,77% после -1,15%), строительные материалы (-0,49% после -0,33% соответственно). На легковые автомобили цены практически не изменились (0,01% после 0,07% недель ранее). На автомобильный бензин цены выросли на 0,03%.

В сегменте *регулируемых и туристических услуг* темпы снижения цен сохранились на повышенном уровне (-0,72% после -0,68%) на фоне сезонного сокращения спроса на туристические услуги. Цены на авиабилеты снизились на -9,90% (-10,57% недель ранее), на санаторно-оздоровительные услуги – на -2,62% (-0,86%). На услуги гостиниц рост цен околонулевой (0,02%).

⁵<https://www.economy.gov.ru/material/file/0c70225fdd9f10adc84a596f3a97885b/16032022.pdf>

Таблица 8.1. Индикаторы инфляции

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 30 АВГУСТА ПО 5 СЕНТЯБРЯ (РОССТАТ)

	2022 год на 5 сен							2021 год
	Вес, %	г/г	с начала месяца	30 авг - 5 сен	23 - 29 авг	на 5 сентября (с нач. года)	июль (м/м)	сентябрь (м/м)
Индекс потребительских цен	100,0	14,08	-0,09	-0,13	-0,16	10,24	-0,39	0,60
Продовольственные товары	38,1	15,62	-0,13	-0,18	-0,24	9,23	-1,53	0,99
- без плодоовощной продукции	33,5	17,94	0,11	0,16	0,12	12,70	-0,15	0,89
- плодоовощная продукция	4,6	-2,54	-2,42	-3,37	-3,57	-16,07	-11,53	1,84
Непродовольственные товары	35,6	15,38	-0,02	-0,03	-0,02	12,42	-0,44	0,64
- без бензина	31,3	17,18	-0,02	-0,03	-0,03	14,07	-0,49	0,79
- бензин автомобильный	4,4	2,92	0,02	0,03	0,06	0,62	-0,05	-0,39
Услуги (туристические и регулируемые)*	13,3	8,66	-0,52	-0,72	-0,68	6,21	2,41	-0,02
Услуги (июль)	26,3	10,75	-	-	-	-	1,41	-
Основные социально значимые продовольственные товары								
Мясо и птица								
Свинина	0,8	4,29	0,06	0,08	0,01	0,35	-0,36	1,70
Баранина	0,1	11,69	0,04	0,06	0,27	11,00	0,57	0,37
Говядина	0,7	20,78	0,02	0,03	0,00	14,20	0,14	2,98
Куры	1,0	8,76	-0,26	-0,37	-0,31	-0,13	-0,96	3,18
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука								
Хлеб	0,7	17,37	0,12	0,17	0,09	11,64	0,00	0,61
Мука	0,3	23,16	0,03	0,04	-0,41	12,85	-0,77	0,61
Рис	0,2	38,95	-0,18	-0,25	0,11	29,46	-0,11	0,33
Крупа гречневая	0,8	27,10	-0,53	-0,74	-0,52	11,16	-3,17	0,85
Пшенио	0,0	7,03	-0,64	-0,89	-0,37	3,58	-1,41	0,45
Прочие продовольственные товары								
Яйца	0,6	7,99	0,81	1,13	0,50	-17,51	-4,42	5,71
Чай	0,2	26,72	0,26	0,36	0,16	23,41	-0,65	0,54
Рыба	0,2	7,69	0,16	0,22	-0,38	6,24	0,08	-0,72
Масло подсолнечное	0,4	13,59	0,12	0,17	0,27	10,54	-1,45	0,15
Масло сливочное	0,7	24,21	0,11	0,16	0,18	14,84	-0,36	1,01
Соль	0,1	30,19	0,03	0,04	-0,04	27,88	-0,40	0,48
Сахар	0,4	44,71	-0,09	-0,13	0,29	33,86	-3,51	0,69
Молоко	1,0	20,80	-0,11	-0,16	0,03	12,68	-0,40	1,56
Вермишель	0,1	24,50	-0,12	-0,17	-0,32	14,86	-0,49	1,09

Источник: МЭР РФ

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

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 8.4. Классификация офисной недвижимости (ABCProperty)⁶

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

Таблица 8.5. 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 единовременной 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>

⁶ http://www.abcproperty.ru/pages/klassifikacija_kommercheskoi_nedvizhimosti.php

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
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		
<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 промышленные 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			

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
<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>

Проведя анализ всех групп факторов, влияющих на класс объекта недвижимости приведенных выше, на основании предоставленной информации, с учетом проведенного Оценщиком 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 класса В- / С;
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;
3. все помещение относятся к сегменту рынка помещений свободного назначения;
4. гаражи относятся к сегменту производственно-складской недвижимости.

8.3. 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.

Далее в Отчете приводится краткое описание рынка недвижимости Воронежской и Калининградской областей, в границах которых расположены объекты, входящие в состав Объекта оценки, а также обзор рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга.

Рынок в небольших городах только развивается и, по сути, 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.

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

8.4. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ВОРОНЕЖА И ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2022⁷

Воронеж — город в России, административный центр Воронежской области. Расположен в европейской части России, на границе Среднерусской возвышенности и Окско-Донской равнины, в 463 км в юго-восточном направлении от Москвы. Город был построен на берегах реки Воронеж, в 12 километрах от её впадения в Дон.

Современный Воронеж является экономическим центром Воронежской области и одним из крупнейших экономических центров России. Ведущие отрасли — пищевая, химическая, радиоэлектронная промышленность, машиностроение и розничная торговля.

Больше всего на рынке представлено предложений по аренде коммерческой недвижимости.

⁷ По данным компании <https://atlant-mos.com/analitika/?ysclid=l7xh8kkl5v431730010>

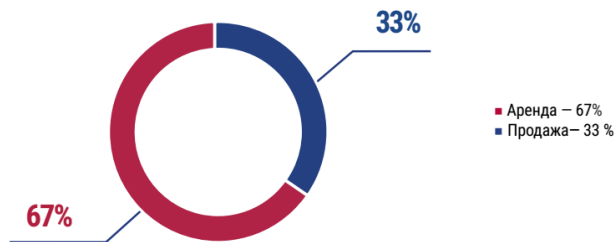


Рисунок 8.1. Распределение количества заявленных предложений к продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости в 1-ом полугодии 2022 года

Источник: <https://atlant-mos.com/analitika/?ysclid=l7xh8kkl5v431730010>

Распределение заявленных предложений к аренде объектов коммерческой недвижимости города Воронежа по назначению недвижимости, в 1-ом полугодии 2022 года, выглядит следующим образом:



Рисунок 8.2. Распределение заявленных предложений к аренде объектов коммерческой недвижимости в 1-ом полугодии 2022 года

Источник: <https://atlant-mos.com/analitika/?ysclid=l7xh8kkl5v431730010>

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%).

Наибольшая средняя ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Центральном районе и составила 9 000 рублей в год, наименьшая – в Железнодорожном районе – 5 450 рублей в год.

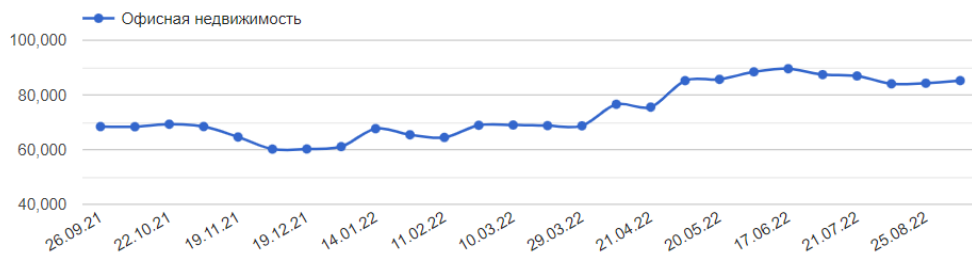
Наибольшая средняя ставка за 1 м² недвижимости свободного назначения, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Центральном районе и составила 11 053 рубля в год, наименьшая – в Советском районе – 4 895 рублей в год.

Наибольшая средняя ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Ленинском районе – 14 400 рублей в год, наименьшая обнаружена в Советском районе – 6 720 рублей в год.

Наибольшая средняя ставка за 1 м² производственной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Центральном районе – 5 816 рублей в год, наименьшая – в Железнодорожном районе – 3 513 рублей в год.

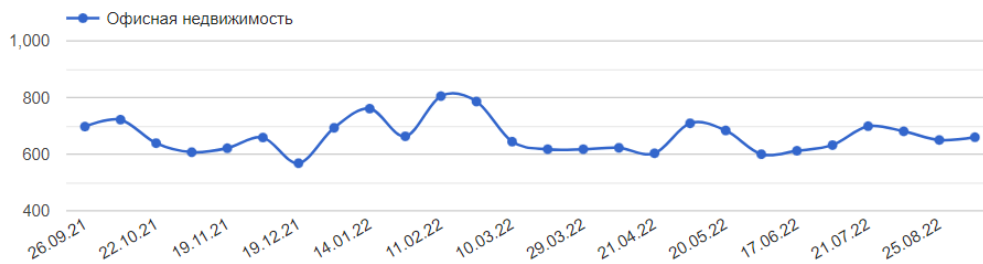
Наибольшая средняя ставка за 1 м² складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была также зафиксирована в Центральном районе – 6 000 рублей в год, наименьшая найдена в Левобережном районе – 3 120 рублей в год.

Средние ставки по продаже офисной недвижимости по Воронежской области по состоянию на август 2022 г. представлены на графике ниже (руб./кв. м).



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

Средние ставки аренды офисной недвижимости по Воронежской области по состоянию на август 2022 г. представлены на графике ниже (руб./кв. м/мес.).



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

Выводы:

Рынок коммерческой недвижимости Воронежской области представлен офисными, торговыми, производственными и складскими помещениями.

В первом полугодии 2022 года количество предложений по аренде превышает количество предложений по продаже.

Динамика изменения цены реализации офисной недвижимости с начала 2022 года имеет положительный тренд прежде всего по качественным объектам.

Арендная ставка имела существенные колебания в течение 8 месяцев 2022 года со стабилизацией значений к концу августа.

Геополитические риски реализованы в повышении ставки капитализации практически по всем сегментам коммерческой недвижимости.

8.5. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КАЛИНИНГРАДА И КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2022

Согласно данным «Авито Недвижимости», в Калининграде с апреля по май 2022 в 2,1 раза выросло количество объявлений о продаже коммерческой недвижимости и спрос на их покупку.

Аналитики отмечают, что тенденция сохраняется и в отдельных сегментах, в частности, в категориях офисов и общепита. Так с апреля по май предложение на покупку офисов выросло в 2,5 раза, и на 87,5% год к году, а спрос за месяц увеличился на 80% и в 1,4 раза год к году.

В Калининграде стали чаще предлагать офисные помещения в аренду: с апреля по май 2022 года этот показатель увеличился на 93,2%, а за год — в два раза.

Пользователи «Авито» также стали чаще интересоваться объявлениями об аренде офисов. За апрель-май спрос вырос в 1,1 раза, и в 1,8 раз в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.

А вот заведения общепита продавать стали чаще — в апреле-мае количество объявлений выросло в два раза, а за год — почти в четыре раза. Спрос же вырос в 2,2 раза за период апрель-май 2022 года и на 55,2% год к году. Средняя цена за квадратный метр помещения менялась с февраля по май этого года: в феврале-марте она составляла 72 тыс. рублей, в марте-апреле — 68 тыс. рублей, а в апреле-мае — 24 тыс. рублей.

Сдавать в аренду помещения кафе и ресторанов также стали гораздо чаще — в 2,5 раза за месяц, и на 92% по сравнению с апрелем-маем 2021 года. Стоимость сдачи объекта падает.

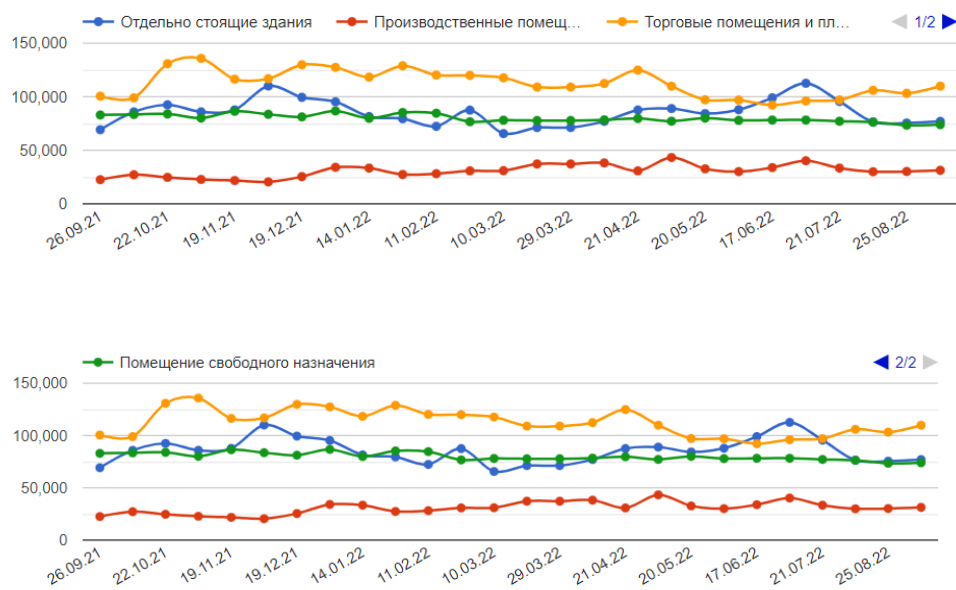
Президент региональной гильдии риелторов Олег Перевалов пояснил, что ситуация на рынке коммерческой недвижимости чуть лучше, чем на рынке жилой.

Наибольшим спросом пользуются маленькие помещения — бизнес из крупных помещений переезжает на площади поменьше.

После 24 февраля с калининградского рынка коммерческой недвижимости ушли инвесторы. Сейчас интерес к таким площадям идет от прямых покупателей с собственным бизнесом или от тех, у кого уже есть конкретный арендатор — под него и покупают недвижимость.

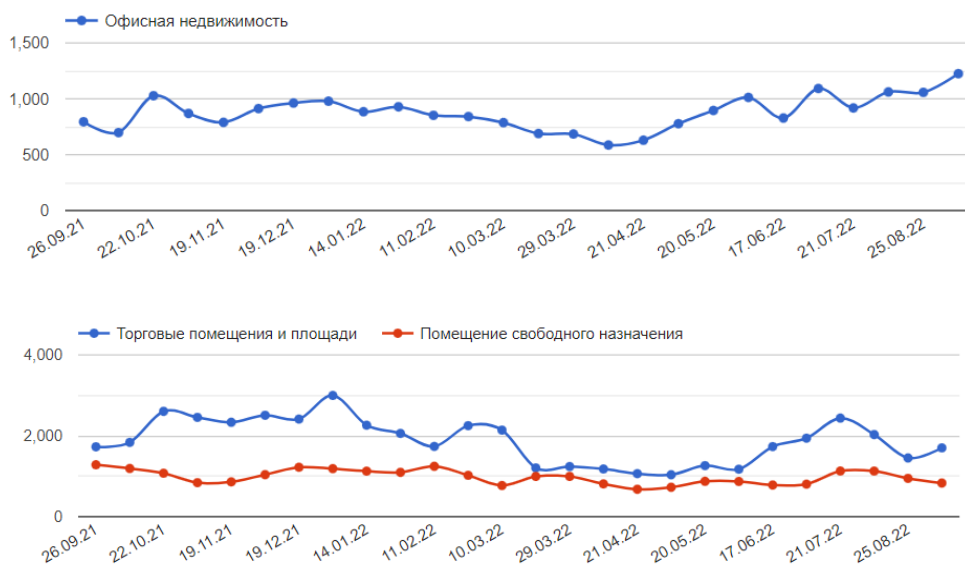
Эксперты отмечают, что ставки на аренду и продажу коммерческой недвижимости пока не сильно изменились. Покупатели и арендаторы активно торгуются, и часто сбивают цену, собственники идут навстречу.

Средние ставки по продаже коммерческой недвижимости по Калининграду и Калининградской области на август 2022 г. представлены на графике ниже (руб./кв. м).



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

Средние ставки по аренде коммерческой недвижимости по Калининграду и Калининградской области на август 2022 г. представлены на графике ниже (руб./кв.м/мес.).



Источник: <https://kaliningrad.restate.ru/graph/ceny-arendy-ofisov/#form1>

Выводы:

Рынок офисной недвижимости Калининградской области в основном представлен административными зданиями и встроенно-пристроенными помещениями. Основная масса объектов офисного назначения — помещения, расположенные на первых этажах жилых домов и в бывших административно-бытовых зданиях. Предложений на рынке небольшое количество, так как спрос в регионе, помимо г. Калининграда, невелик.

Среди факторов, влияющих на стоимость аренды/продажи офиса, — локация, наличие большой свободной парковки для сотрудников и клиентов, инфраструктуры, коммуникаций. Наиболее востребованы помещения в центре.

В первом полугодии 2022 года наблюдался резкий рост предложений и спроса на коммерческую недвижимость. Ситуация на рынке коммерческой недвижимости чуть лучше, чем на рынке жилой.

Наибольшим спросом пользуются маленькие помещения — бизнес из крупных помещений переезжает на площади поменьше.

После 24 февраля с калининградского рынка коммерческой недвижимости ушли инвесторы. Сейчас интерес к таким площадям идет от прямых покупателей с собственным бизнесом или от тех, у кого уже есть конкретный арендатор — под него и покупают недвижимость.

Эксперты отмечают, что ставки на аренду и продажу коммерческой недвижимости пока не сильно изменились. Покупатели и арендаторы активно торгуются, и часто сбивают цену, собственники идут навстречу.

Геополитические риски реализованы в повышении ставки капитализации практически по всем сегментам коммерческой недвижимости.

8.6. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ЕКАТЕРИНБУРГА ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2022⁸

Анализ рынка коммерческой недвижимости в Екатеринбурге свидетельствует, что в городе отсутствует дефицит коммерческих объектов. На рынке доступен весь спектр коммерческой недвижимости различных классов и назначений. По итогам I квартала 2022 года в Екатеринбурге было представлено более 2900 объектов офисной, торговой, производственно-складской недвижимости и недвижимости свободного назначения. При этом количество предложений по аренде недвижимости в 2 раза превысило предложения по продаже.

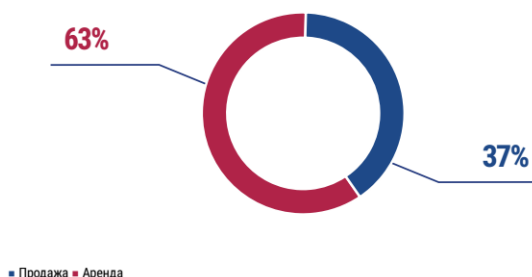


Рисунок 8.3. Распределение количества заявленных предложений к продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости в 1-ом квартале 2022 года

Источник: <https://atlant-mos.com/analitika/?ysclid=l7xh8kkl5v431730010>

Наибольший объем предложенной к реализации недвижимости — офисного назначения (34%), на втором месте недвижимость свободного назначения (28%), далее следует торговая недвижимость (26%) и производственно-складская недвижимость (12%).

⁸ По данным компании <https://atlant-mos.com/analitika/?ysclid=l7xh8kkl5v431730010>

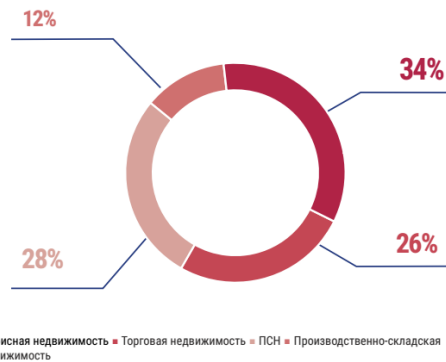


Рисунок 8.4. Распределение заявленных предложений к реализации объектов коммерческой недвижимости в 1-ом квартале 2022 года

Источник: <https://atlant-mos.com/analitika/?ysclid=l7xh8kkl5v431730010>

На рынке аренды коммерческой и производственно-складской недвижимости г. Екатеринбурга по итогам I квартала 2022 года преобладают предложения офисного назначения (37%), на втором месте торговая недвижимость (27%), далее следует недвижимость свободного назначения (20%) и производственно-складская (16%).

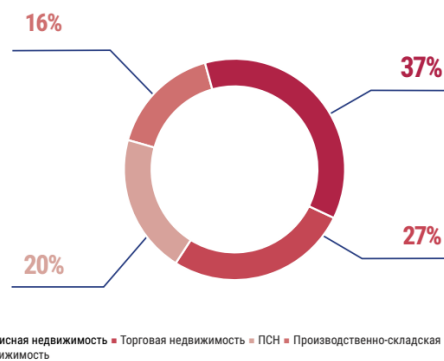


Рисунок 8.5. Распределение заявленных предложений к аренде объектов коммерческой недвижимости в 1-ом квартале 2022 года

Источник: <https://atlant-mos.com/analitika/?ysclid=l7xh8kkl5v431730010>

Среди предложений по продаже офисной недвижимости Екатеринбурга было выявлено, что наибольшая доля представленных на рынке объектов расположена на территории Орджоникидзевского района (22%), практически равная доля предложений — в Кировском районе (18%), Ленинском (18%), Верх-Исетском (16%) и Железнодорожном (11%). На остальные районы пришлось от 7% до 8% предложений по продаже. Отдельно стоит отметить, что на территории Академического района не было обнаружено предложений по продаже офисной недвижимости.

Похожая ситуация складывается на рынке аренды офисной недвижимости Екатеринбурга. Наибольшая доля по аренде офисной недвижимости приходится на Орджоникидзевский район (20%), такой же процент — в Кировском и Ленинском районах. Наименьшую долю занимает Академический район — около 1% всех предложений.

Объекты торгового назначения на рынке продажи распределены между районами практически в равных количествах, наименьшее количество предложений зафиксировано в Академическом районе — около 2%.

Практически половину рынка аренды торговой недвижимости занимают Кировский (23%) и Ленинский (23%) районы. Наименьшее количество предложений по аренде торговой недвижимости распределились, практически равномерно, между тремя районами — Академическим (5%), ВерхИсетским (6%) и Октябрьским (7%).

На рынке продажи недвижимости свободного назначения в Екатеринбурге лидируют районы: Кировский (21%) и Ленинский (20%). На долю остальных районов приходится от 1% до 15% объектов свободного назначения города.

Аналогичная ситуация складывается и на рынке аренды недвижимости свободного

назначения. Количество предложений преобладает в Кировском и Ленинском районах (по 22%) Наименьшую долю занимает Академический район — около 3% всех предложений.

Наибольшая средняя стоимость продажи 1 кв.м. коммерческой недвижимости в Екатеринбурге по итогам I квартала 2022 года была зафиксирована в сегменте торговой недвижимости— 95 138 руб./кв.м., наименьшая средняя стоимость — 48 439 руб./кв.м. на рынке производственно-складской недвижимости.

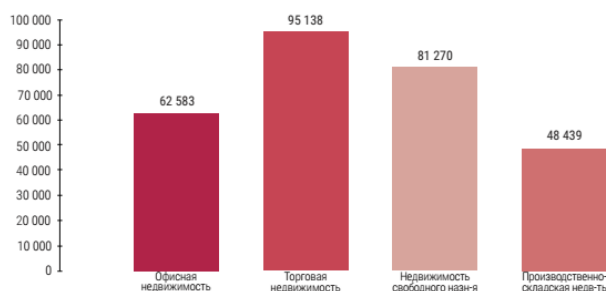


График 1. Средняя стоимость продажи коммерческой недвижимости по итогам I квартала 2022 года, руб./кв.м.

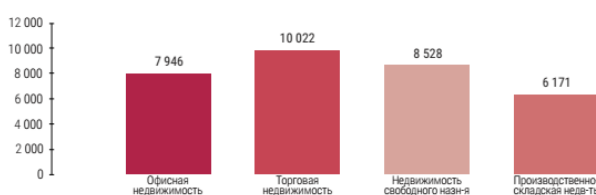
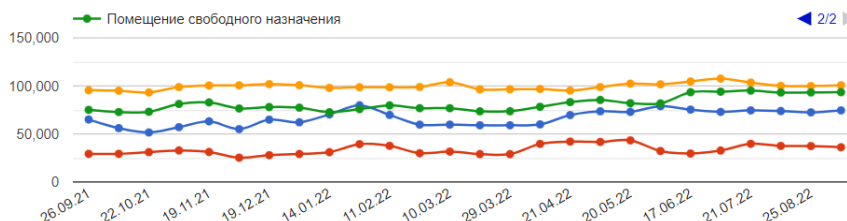


График 2. Средняя стоимость аренды коммерческой недвижимости по итогам I квартала 2022 года, руб./кв.м./год

Рисунок 8.6. Средняя стоимость продажи и аренды объектов коммерческой недвижимости в 1-ом квартале 2022 года

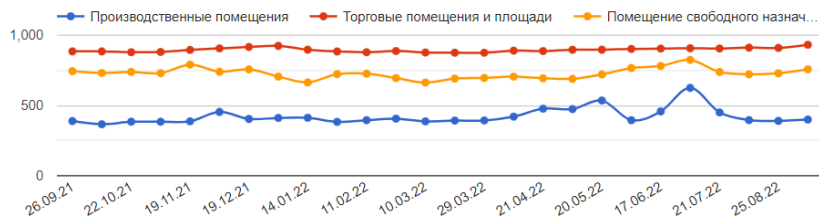
Источник: <https://atlant-mos.com/analitika/?ysclid=l7xh8kkl5v431730010>

Средние ставки по продаже недвижимости свободного назначения в г. Екатеринбурге по состоянию на август 2022 г. представлены на графике ниже (руб./кв. м).



Источник: <https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy>

Средние ставки по аренде коммерческой недвижимости в г. Екатеринбурге на август 2022 г. представлены на графике ниже (руб./кв.м/мес.).



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

Выводы:

Рынок коммерческой недвижимости Екатеринбурга представлен офисными, торговыми, производственными и складскими помещениями.

В первом квартале 2022 года количество предложений по аренде превысило количество

предложений по продаже.

Динамика изменения цены реализации и арендной ставки недвижимости свободного назначения с начала 2022 года имеет стабильный тренд.

Геополитические риски реализованы в повышении ставки капитализации практически по всем сегментам коммерческой недвижимости.

8.7. 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 определяют 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.

Основные ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости

- Передаваемые права на земельный участок, на котором стоит продаваемое здание, влияют на стоимость объекта в целом: в зависимости от того, какое право приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной) — влияние фактора — до 3%.
- Местоположение подразумевает под собой развитость населенного пункта, в котором расположен объект. В черте города наиболее привлекательным является расположение в зоне смешанной застройки с высоким уровнем общественно-деловой активности, в непосредственной близости от активных транспортных магистралей и станций метро, что обеспечивает высокий уровень транспортных и пешеходных потоков. Вклад фактора в величину цены предложения или ставки аренды — в разы.
- Общая площадь зданий — при продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт» (влияние фактора — 5-30%).

- Физическое состояние здания и отделки — оказывает существенное влияние на стоимость объекта — в этом случае отличное и хорошее состояние, избавит потенциального покупателя от привлечения дополнительных капиталовложений и позволит максимально быстро начать эксплуатацию объекта, в свою очередь при удовлетворительном и неудовлетворительном состоянии объекта требуется проведение ремонтных работ (влияние фактора — до 50%).
- Материал стен — капитальное строение более долговечно и универсально с точки зрения производственно-складской деятельности. Разница в стоимости здания с капитальными стенами (ж/б или кирпич) и здания с металлическими стенами составляет около 20%.
- Инженерная обеспеченность: подключение различных видов коммуникаций (водоснабжение, теплоснабжение и электроосвещение) требует от потенциального собственника значительных капиталовложений, соответственно, цены предложений земельных участков, оснащенных всеми необходимыми инженерными коммуникациями выше цен предложений неоснащенных земельных участков (влияние фактора — 5-50%).
- Класс (для бизнес-центров — А, В, С, D) оказывает влияние на стоимость и арендные ставки. Разница между смежными классами составляет до 40%.

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

9.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В рамках настоящего Отчета выполняется оценка справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н (ред. от 27.06.2016)) для отражения в учете в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

В соответствии с п. 5 ФСО №2 «При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость, инвестиционная стоимость, ликвидационная стоимость, кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки».

В настоящее время в Российской Федерации документы международных стандартов финансовой отчетности состоят из:

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS); разъяснений, подготовленных Комитетом по разъяснениям международной финансовой отчетности (КРМФО) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (ПКР).

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.

Согласно данным последней редакции Международных стандартов оценки (далее — МСО), выпущенных The International Valuation Standards Council (IVSC)⁹, справедливая стоимость — это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

⁹ Международный комитет по стандартам оценки (англ. International Valuation Standards Committee) — международная организация, объединяющая профессиональные организации оценщиков более чем 50 стран мира. Российскую Федерацию в данной организации представляет Российское общество оценщиков. Последняя редакция МСО вступила в силу 31 января 2020 года.

Основные термины и определения Международного Стандарта Финансовой Отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

д) 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);

b) риск, присущий исходным данным метода оценки;

Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

Наблюдаемые исходные данные - исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) 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).

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

К **объекту оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками в результате совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подходы к оценке:

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

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.

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.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

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.

9.2. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Выбор методов Оценщик осуществлял с учетом специфики Объекта оценки, определяемого вида стоимости, и предполагаемого использования результатов оценки (п. 24 ФСО №1).

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (текст в последней редакции).

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, если такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка (ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297).

9.3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ МЕЖДУНАРОДНОГО СТАНДАРТА ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ»

Особенности оценки справедливой стоимости сформулированы в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и Международных стандартах оценки (IVS) (МСО 104. Виды стоимости).

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).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке

справедливой стоимости.

В определении справедливой стоимости особое внимание уделяется активам и обязательствам, потому что они являются основным объектом бухгалтерской оценки. Кроме того, Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее МСФО (IFRS 13)) должен применяться в отношении собственных долевых инструментов предприятия, оцениваемых по справедливой стоимости.

Справедливая стоимость определяется с учетом цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке между участниками рынка на дату оценки.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

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.

Если актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, имеет цену покупателя и цену продавца (например, исходные данные дилерского рынка), цена в пределах спреда по спросу и предложению, которая наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах, должна использоваться для оценки справедливой стоимости независимо от того, к какой категории такие исходные данные относятся в пределах иерархии справедливой стоимости (то есть к 1, 2 или 3 Уровню; см. п. 5.1. настоящего Отчета). Использование цен покупателя по позициям активов и цен продавца по позициям обязательств является правом, но не обязательством.

Стандарт МСФО (IFRS 13) не исключает использование среднерыночного ценообразования или иных соглашений о ценах, которые используются участниками рынка в качестве практического подручного средства для оценки справедливой стоимости в пределах спреда по спросу и предложению.

9.4. ПРИМЕНЕНИЕ МСФО (IFRS 13) ДЛЯ ОЦЕНКИ НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным.

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако

предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

Для того, чтобы сохранить свое конкурентоспособное положение, или по другим причинам, предприятие может принять решение не использовать активно приобретенный нефинансовый актив или не использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом. Например, так может обстоять дело с приобретенным нематериальным активом, который предприятие планирует использовать с определенной защитой, предотвращая его использование другими лицами. Тем не менее, предприятие должно оценивать справедливую стоимость нефинансового актива, принимая допущение о его лучшем и наиболее эффективном использовании участниками рынка.

9.5. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием).
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок.
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Три наиболее широко используемыми методами оценки являются

- сравнительный подход,
- затратный подход
- доходный подход.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 ФСО №1).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п.13 ФСО №1).

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п.14 ФСО №1).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости Оценщик учитывает следующие положения (п.22 а,б,в,г,д,е ФСО №7):

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- 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 *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.

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

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

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п.16 ФСО №1).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п.17 ФСО №1).

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения (п.23 ФСО №7):

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п.18 ФСО №1).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п.19 ФСО №1).

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (п.24а,б,в ФСО №7):

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального

строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- 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).

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

В соответствии с требованиями п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход

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

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход

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

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

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

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными

стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

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 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

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

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

Согласно п. 24 б) ФСО №7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- 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).

Объекты оценки не относятся к объектам специального назначения и использования, рынок продажи и аренды коммерческой недвижимости в городах расположения оцениваемых объектов развит и можно найти достаточное количество аналогов. Кроме того, возникают определенные сложности корректной оценки функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода при оценке справедливой стоимости недвижимого имущества в составе Объектов оценки.

Имеющаяся у Оценщика информация о продаже и аренде аналогичных объектов недвижимости позволяет применить сравнительный и доходный подходы при оценке справедливой стоимости недвижимого имущества в составе Объектов оценки. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж, в рамках доходного подхода – метод капитализации.

Для распределения стоимости, приходящейся на здания и земельный участок, Оценщиком использовался метод распределения (описан в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 года №568-р.).

Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости — аналогов объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятную долю стоимости земельных участков в рыночной стоимости недвижимости.

Таким образом, в соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», 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 недвижимого имущества в составе Объекта оценки.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

10.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объектов непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектами оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между объектами.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектами оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

На этапе сбора информации Оценщику 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 Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, 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, Оценщик справедливо сделал 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, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, 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 в ценах продажи дополнительно уточнялось в ходе интервьюирования брокеров или собственников по телефону. В случаях, когда собственник не является плательщиком НДС (компания 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, Оценщик при выборе аналогов исходил 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.

Таблица 10.1. 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 анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Здание	Помещение	Помещение	Здание
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)
3	Фотография объекта	-				
4	Описание объявления	-	<p>Продаётся или сдаётся в длительную аренду здание, расположенное в центре города Лиски. Коммуникации (свет, вода) заведены внутрь и раскиданы... Снаружи отделано полностью, внутри черновая отделка.</p>	<p>Предлагаемое помещение находится в жилом комплексе Журавли. Помещение расположено на 2 этаже в отдельной пристройке с собственными входными группами и парковочными местами. ЕСТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ РАЗДЕЛИТЬ ПОМЕЩЕНИЕ НА 2 РАВНЫЕ ЧАСТИ С ОТДЕЛЬНЫМИ ВХОДАМИ. Планировка помещения свободная. Здание построено из кирпича. Помещение в черновой отделке. Подведены все коммуникации. Предлагаемое здание находится микрорайоне активной застройки. В 5-7 минутной пешеходной доступности проживают около 3000 чел. Новый микрорайон, большое количество молодых семей с детьми, а также наличие рядом развитой социальной инфраструктуры говорит о благоприятных условиях для открытия магазинов детских, спортивных товаров, бытовой техники. Немаловажным фактором в расположении объекта является и то, что в непосредственной близости от предлагаемого объекта находятся 3 детских сада, санаторий "Радон", городской парк, Ледовый дворец, 3 школы, отделение Сбербанка, рынок, ЗАГС, паспортный стол и торговый центр. Все это формирует возле объекта пешеходный и автотрафик</p>	<p>ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЯ НА ВЫГОДНЫХ УСЛОВИЯХ Первый 50м2 + второй - 180м2 + мансарда 100м2 нежилого здания в районе санатория Радон по адресу Воронежская область, г.Лиски, ул.Коминтерна, д.34В. Преимущества данного расположения для Вашего бизнеса: Большой поток жителей города обеспечен выгодным расположением (перекресток дорог, рядом санаторий РАДОН, прогулочная аллея, лес, озеро Богатое два гаражных комплекса, автомагазины, автомойки, новый густонаселенный район города) Отдельный вход. Удобства размещения наружной рекламы</p>	<p>Продам здание и прилегающую территорию 10 соток, газ, вода, электричество, видео наблюдение. Большой двор, выгодное место для развития бизнеса! Все оформлено.</p>

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
				жителей из других районов. Помещение идеально подходит для открытия магазинов детских товаров и услуг, мебельных магазинов, магазинов товаров для дома или дискаунтеров любых форматов.		
5	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
6	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
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Дата предложения / сделки	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
10	Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	с. Средний Икорец
11	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	город Лиски улица Тельмана 1а	Воронежская область, Лиски, ул. Титова, 28	Воронежская область, Лиски, ул. Коминтерна, 34В	Воронежская область, Лискинский р-н, с. Средний Икорец, ул. 30 лет Победы, 1В
12	Численность населения, тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	4 - 5 тыс. чел.
13	Статус населенного пункта	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	прочие населенные пункты
14	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр
15	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
16	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
17	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	нет
18	Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
19	Тип отделки	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует капитального ремонта / без отделки	стандартная
20	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	2	2	5	3	2
21	Площадь здания, кв.м	883,5	420,0	400,0	330,0	540,0
	Площадь первого этажа, кв. м	300,8	210,0	0,0	50,0	270,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	302,4	210,0	400,0	280,0	270,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	280,3	0,0	0,0	0,0	0,0

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
22	Площадь земельного участка, кв.м	1 020,0	0,0	0,0	0,0	1 000,0
23	Обеспеченность здания земельным участком	1,15	0,00	0,00	0,00	1,85
24	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
25	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	11 900 000	10 000 000	7 500 000	15 000 000
26	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен	УСН
27	Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	28 333	25 000	22 727	27 778
28	Ссылка на предложение	Данные Заказчика https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-liski-3572226872	https://voronezh.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_400_kv_mvoronejskaya_liskinskiy_liski_ul_titova_28_6877183105/?ysclid=174s6gfw992461577	https://voronezh.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1335790088?ysclid=174skxdeg182210844	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/270522613/?ysclid=174tt6t5jl428461071	



Таблица 10.2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Здание	Помещение	Помещение	Здание
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 900 000	10 000 000	7 500 000	15 000 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 007 500	9 250 000	6 937 500	13 875 000
5	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%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 007 500	9 250 000	6 937 500	13 875 000
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 007 500	9 250 000	6 937 500	13 875 000
7	Дата предложения	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
	Корректировка на период предложения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 007 500	9 250 000	6 937 500	13 875 000
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	26 208	23 125	21 023	25 694

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	26 208	23 125	21 023	25 694
10	Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	с. Средний Икорец
	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	город Лиски улица Тельмана 1а	Воронежская область, Лиски, ул. Титова, 28	Воронежская область, Лиски, ул. Коминтерна, 34В	Воронежская область, Лискинский р-н, с. Средний Икорец, ул. 30 лет Победы, 1В
	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр
	Статус населенного пункта	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	прочие населенные пункты
	Коэффициент	0,72	0,72	0,72	0,72	0,48
	Корректировка на местоположение, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	26 208	23 125	21 023	38 541
11	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	-	0,0%	11,0%	11,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	26 208	25 669	23 336	38 541
12	Площадь здания, кв.м	883,5	420,0	400,0	330,0	540,0
	Корректировка на общую площадь, %	-	-5,9%	-6,3%	-7,8%	-4,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	24 662	24 052	21 516	36 999
13	Площадь первого этажа, кв. м	300,8	210,0	0,0	50,0	270,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	302,4	210,0	400,0	280,0	270,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	280,3	0,0	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	757,3	392,7	348,0	293,6	504,9
	Соотношение приведенной площади к общей площади	0,86	0,94	0,87	0,89	0,94
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	-8,5%	-1,1%	-3,4%	-8,5%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	22 566	23 787	20 784	33 854
14	Тип объекта	Здание	Здание	Помещение	Помещение	Здание
	Корректировка на тип объекта, %	-	0,0%	11,0%	11,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	22 566	26 404	23 070	33 854
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00





№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	22 566	26 404	23 070	33 854
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %		-18,0%	-18,0%	-18,0%	-18,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	18 504	21 651	18 917	27 760
17	Тип отделки	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует капитального ремонта / без отделки	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		18,0%	18,0%	25,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	21 835	25 548	23 646	27 760
18	Величина совокупной корректировки	-	57,9%	72,9%	83,7%	88,0%
19	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	1,73	1,37	1,19	1,14
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	31,9%	25,2%	21,9%	21,0%
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	24 412				
22	Общая площадь здания, кв. м	883,5				
23	Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	21 568 002				
24	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16%				
25	Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	18 117 122				
26	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	3 450 880				

Таблица 10.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки (гараж), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, в рамках сравнительного подхода.

№	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание
2	Функциональное назначение	Гараж	Гараж	Гараж	Гараж
3	Фотография объекта	-		-	
4	Описание	-	Срочно продам капитальный гараж. Имеется смотровая яма, погреб. Торг уместен.	Продаётся капитальный гараж в районе « Братских могил » . Высокие ворота	Продам гараж в районе 12 школы. Высокие ворота, большой погреб, яма. Документы.
5	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
6	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
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Дата предложения / сделки	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
9	Передаваемые права	общая долевая собственность	право собственности	право собственности	право собственности
10	Месторасположение	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. Чехова, 15	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски
11	Площадь, кв. м	33,20	24,00	24,00	24,00
12	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
13	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	300 000	480 000	500 000
14	Цена предложения ЕОН с НДС, руб./ кв.м	-	12 500	20 000	20 833
15	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН
16	Источник	-	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1902614625	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_2287884470	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_2176517483
17	Корректировка на передаваемые права, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м	-	12 500	20 000	20 833
18	Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м	-	12 500	20 000	20 833
19	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м	-	11 375	18 200	18 958
20	Корректировка на период предложения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%

№	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	11 375	18 200	18 958
21	Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		11 375	18 200	18 958
22	Корректировка на общую площадь, %		-3,9%	-3,9%	-3,9%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		10 931	17 490	18 219
23	Материал стен дома	бетонные блоки	кирпич	кирпич	кирпич
	Корректировка на материал стен дома, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		10 931	17 490	18 219
24	Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		10 931	17 490	18 219
25	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %.		0,0%	0,0%	0,0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		10 931	17 490	18 219
26	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	Электроэнергия	Электричество	Электричество	Электричество
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м		10 931	17 490	18 219
27	Величина совокупной корректировки		13%	13%	13%
28	Коэффициент вариации	26%			
29	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)		7,69	7,69	7,69
30	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	100%	33,3%	33,3%	33,3%
31	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв.м	15 531			
32	Площадь, кв. м	33,20			
33	Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	515 629			
34	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16%			
35	Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	433 128			
36	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	82 501			

Таблица 10.4. 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 анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Фотография объекта	-				
4	Описание объявления	-	<p>Продаётся часть отдельно стоящего здания в самом центре города Нововоронежа Воронежской области. Характеристики объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 300 кв.м.; - красная линия; - 1 этаж; - 15 соток земли в собственности; - все коммуникации; - кондиционеры; - приточно-вытяжная вентиляция; - имеется несколько входов; - зона разгрузки/погрузки; - собственная парковка; - сигнализация, видеонаблюдение; - имеется проект на пристройку 900 кв.м.; - развитая инфраструктура (рядом расположены магазины, школа, институты, Пенсионный фонд, Администрация, стадион и т.д.); - прекрасная транспортная доступность (в шаговой доступности остановка общественного транспорта); - благоустроенный район. <p>Помещение отлично подходит для магазина, офиса и другой коммерческой деятельности.</p>	<p>Продаю коммерческое помещение в Нововоронеже общей площадью 450,5м. более пяти входных групп, отличное расположение(первый этаж многоквартирного дома), красная линия, свободная планировка, черновая отделка, большие пластиковые окна. Отлично подойдет под продуктовый магазин/гипермаркет. Есть возможность купить помещение меньшей площади, исходя из цены за квадратный метр. Так же можно увеличить площадь до 800м. Звоните, более подробно расскажу по телефону! Доп. описание: черновая отделка. Номер в базе: 5775552.</p>	<p>Продается коммерческое помещение свободного назначения на 1 этаже жилого дома. Помещение имеет отдельный вход, окна, централизованные системы коммуникаций.</p> <p>Находится в кирпично-монолитном доме 2016 года постройки, в современном спальном районе, среди жилого массива. Удачная планировка - три отдельных блока с арочными системами прохода, в подсобном помещении есть офис, санузел, склад. Путем перегородок можно изменять базовую форму пространства.</p> <p>В помещении есть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - электричество; - вода; - канализация; - отопление; - подведен интернет; - система безопасности. <p>Отопление засчет собственной котельной, возможность регулировать подачу тепла и влиять на коммунальные платежи.</p> <p>Подойдет под любой вид бизнеса (магазин, аптека, производство, склад, хранение). . За приобретение данной недвижимости дополнительно взимается комиссия агентства. Номер в базе: 7401094.</p>	<p>Хочу предложить к приобретению свои помещения, расположенные по адресу: Воронежская область, г.Нововоронеж, ул.Первомайская, 7Б.</p> <p>В собственности 2 помещения, расположенные на 1ом этаже, 17-этажного, монолитного дома, сданного в эксплуатацию в 2017 году.</p> <p>Входные группы, обоих помещений, выходят как на улицу (дорогу), так и во двор. Прикрепляю фотографии дома. Имеются все коммуникации. Потолки 3.5 метра. В каждом помещении 4 входных группы. 1ое помещение - 450.5 кв.м 2ое помещение - 358.8 кв.м Рассмотрю варианты продажи как 2ух помещений вместе, так и по отдельности, цена будет отличаться. Возможно разбитие на более мелкие куски помещения. Могу провести осмотр помещений в любое удобное Вам время.</p>

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
5	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
6	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
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Дата предложения / сделки	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.
10	Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
11	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж, Октябрьская ул., 6	Воронежская область, Нововоронеж, Первомайская ул., 76	Воронежская область, Нововоронеж, Алёновская ул., 46	Воронежская область, Нововоронеж, Первомайская ул., 76
12	Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	31 - 40 тыс. чел.
13	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	спальные микрорайоны высотной застройки	центр
14	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	внутри квартала	1-ая линия (второстепенная улица)
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
16	Наличие витринных окон	нет	да	нет	нет	нет
17	Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
18	Тип отделки	требуется косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	требуется капитального ремонта / без отделки	стандартная	требуется капитального ремонта / без отделки
19	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	3 / подвал	1	17	1	17
20	Площадь здания, кв.м	1 442,8	300,0	450,5	66,0	358,8
	Площадь первого этажа, кв. м	671,7	300,0	450,5	66,0	358,8
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,4	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	134,7	0,0	0,0	0,0	0,0
21	Площадь земельного участка, кв.м	1 844,0	1 500,0	0,0	0,0	0,0
22	Обеспеченность здания земельным участком	1,28	5,00	0,00	0,00	0,00
23	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
24	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	15 000 000	14 700 000	3 200 000	13 952 000
25	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен	УСН
26	Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	50 000	32 630	48 485	38 885
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/268273854/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/268369543/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/270939797/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/260528942/




Таблица 10.5. Расчет справедливой стоимости объекта оценки (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	15 000 000	14 700 000	3 200 000	13 952 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 875 000	13 597 500	2 960 000	12 905 600
5	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%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 875 000	13 597 500	2 960 000	12 905 600
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 875 000	13 597 500	2 960 000	12 905 600
7	Дата предложения	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
	Корректировка на период предложения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 875 000	13 597 500	2 960 000	12 905 600
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	46 250	30 183	44 848	35 969
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	46 250	30 183	44 848	35 969
10	Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж,	Воронежская область, Нововоронеж, Октябрьская ул., 6	Воронежская область, Нововоронеж, Первомайская ул., 7б	Воронежская область, Нововоронеж, Алёновская ул., 4б	Воронежская область, Нововоронеж, Первомайская ул., 7б

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		Парковый проезд, дом 8				
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	центр	спальные микрорайоны высотной застройки	центр
	Коэффициент	0,88	0,88	0,88	0,81	0,88
	Корректировка на местоположение, %	-	0,0%	0,0%	8,6%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	46 250	30 183	48 705	35 969
11	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	внутри квартала	1-ая линия (второстепенная улица)
	Корректировка на линию домов, %	-	0,0%	11,0%	25,0%	11,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	46 250	33 503	60 881	39 926
12	Площадь здания, кв.м	1 442,8	300,0	450,5	66,0	358,8
	Корректировка на общую площадь, %	-	-12,1%	-9,1%	-22,3%	-10,8%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	40 654	30 454	47 305	35 614
13	Площадь первого этажа, кв. м	671,7	300,0	450,5	66,0	358,8
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,4	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	134,7	0,0	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	1 318,3	300,0	450,5	66,0	358,8
	Соотношение приведенной площади к общей площади	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	36 995	27 713	43 048	32 409
14	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
	Корректировка на тип объекта, %	-	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	41 064	30 761	47 783	35 974
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	41 064	30 761	47 783	35 974
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %	-	-18,0%	-18,0%	-18,0%	-18,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	33 672	25 224	39 182	29 499

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
17	Тип отделки	требуется косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	требуется капитального ремонта / без отделки	стандартная	требуется капитального ремонта / без отделки
	Корректировка на тип отделки, %		-15,0%	6,0%	-15,0%	6,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	28 621	26 737	33 305	31 269
18	Величина совокупной корректировки	-	72,6%	71,6%	116,4%	73,3%
19	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	1,38	1,40	0,86	1,36
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	27,6%	28,0%	17,2%	27,2%
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	29 619				
22	Общая площадь здания, кв. м	1 442,8				
23	Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	42 734 293				
24	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16%				
25	Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	35 896 806				
26	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	6 837 487				




Таблица 10.6. Расчет справедливой стоимости объекта оценки (гараж), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, в рамках сравнительного подхода.

№	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание
2	Функциональное назначение	Гараж	Гараж	Гараж	Гараж
3	Фотография объекта	-			
4	Описание	-	Продам гараж, высота 3 метра, размер 4х8, ворота Ш2,65хВ2,55, два подвала плюс полуэтаж сверху, из нюансов, требует перекрытия мягкой кровли, возможен торг в пределах разумного для покупателя. В подарок к гаражу оставлю горелку заправленную, для работ по замене перекрытия.	Продам гараж в кооперативе N 1 (40 м2, ширина 5м. Длина 8м). Удачное расположение, не проходное место, смотровая яма, погреб, оштукатурен, электросчетчик, верстак.	Продаётся гараж. В гараже имеется холодный погреб, смотровая яма. Лёгкий заезд в гараж. Торг уместен. Пожалуйста звоните после 17:00.
5	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
6	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
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Дата предложения / сделки	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
9	Передаваемые права	общая долевая собственность	право собственности	право собственности	право собственности
10	Месторасположение	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж	Воронежская область, Нововоронеж	Воронежская область, Нововоронеж
11	Площадь, кв. м	84,60	32,00	40,00	30,00
12	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
13	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	235 000	260 000	250 000
14	Цена предложения ЕОН с НДС, руб./ кв.м	-	7 344	6 500	8 333
15	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН
16	Источник	-	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_2417785490	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_2398576963	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_2538615054
17	Корректировка на передаваемые права, %	-	0,0%	0,0%	0,0%

№	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		7 344	6 500	8 333
18	Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		7 344	6 500	8 333
19	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %		-9,0%	-9,0%	-9,0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		6 683	5 915	7 583
20	Корректировка на период предложения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	6 683	5 915	7 583
21	Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		6 683	5 915	7 583
22	Корректировка на общую площадь, %		-11,2%	-8,7%	-11,9%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		5 935	5 400	6 681
23	Материал стен дома	кирпич	железобетон	кирпич	железобетон
	Корректировка на материал стен дома, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		5 935	5 400	6 681
24	Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		5 935	5 400	6 681
25	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		5 935	5 400	6 681
26	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	Электроэнергия	Электричество	Электричество	Электричество
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %		0,0%	0,0%	0,0%

№	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м		5 935	5 400	6 681
27	Величина совокупной корректировки		20%	18%	21%
28	Коэффициент вариации	11%			
29	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)		5,00	5,56	4,76
30	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	100%	32,6%	36,3%	31,1%
31	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв.м	5 973			
32	Площадь, кв. м	84,60			
33	Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	505 316			
34	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16%			
35	Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	424 465			
36	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	80 851			

Таблица 10.7. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Фотография объекта	-			
4	Описание объявления	-	<p>На первых этажах со стороны улицы расположены торговые-офисные помещения. Они предназначены для магазинов, аптек, кафе и прочих полезных сервисов для жителей. В каждом из них спроектирован отдельный светопрозрачный вход и сделаны высокие потолки. Панорамные окна выходят на улицу, связывая внешнее и внутреннее пространство. Единство витража привлекает внимание прохожих и выделяет линию ритейла на фасаде дома. Коммерческие помещения сдаются с подготовкой к ремонту. Есть выводы под воду, канализацию и электричество, установку вентиляции и кондиционер. Рядом с торгово-офисной галерей расположены гостевые парковки, зоны погрузки и разгрузки.</p> <p>Отделка под чистовую на сдаче: цементно-песчаная стяжка пола и выровненные оштукатуренные стены. Высота потолков от 2,7 до 5,4 метров. Отдельный вход в каждое помещение. Предусмотрено место для информационно-рекламной вывески. Витражное остекление. Инженерные коммуникации: водоотведение, канализация, электричество.</p>	<p>На первых этажах со стороны улицы расположены торговые-офисные помещения. Они предназначены для магазинов, аптек, кафе и прочих полезных сервисов для жителей. В каждом из них спроектирован отдельный светопрозрачный вход и сделаны высокие потолки. Панорамные окна выходят на улицу, связывая внешнее и внутреннее пространство. Единство витража привлекает внимание прохожих и выделяет линию ритейла на фасаде дома. Коммерческие помещения сдаются с подготовкой к ремонту. Есть выводы под воду, канализацию и электричество, установку вентиляции и кондиционер. Рядом с торгово-офисной галерей расположены гостевые парковки, зоны погрузки и разгрузки.</p> <p>Отделка под чистовую на сдаче: цементно-песчаная стяжка пола и выровненные оштукатуренные стены. Высота потолков от 2,7 до 5,4 метров. Отдельный вход в каждое помещение. Предусмотрено место для информационно-рекламной вывески. Витражное остекление. Инженерные коммуникации: водоотведение, канализация, электричество.</p>	-
5	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
6	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

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Дата предложения / сделки	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.
10	Город (населенный пункт)	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
11	Месторасположение (адрес)	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47	Свердловская область, Екатеринбург, микрорайон Уктус	Свердловская область, Екатеринбург, микрорайон Уктус	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, Алтайская ул., 62
12	Численность населения, тыс. чел.	1,5 млн чел.	1,5 млн чел.	1,5 млн чел.	1,5 млн чел.
13	Месторасположение (район)	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский
14	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
16	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
17	Наличие витринных окон	да	да	да	нет
18	Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
19	Тип отделки	41% стандарт / среднее 59% стандарт / требует косметический ремонт	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная
20	Этаж расположение	1	1	1	1
21	Площадь помещения, кв.м	1 097,0	224,2	183,6	110,6
	Площадь первого этажа, кв. м	1 097,0	224,2	183,6	110,6
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
22	Площадь земельного участка, кв.м	0,0	0,0	0,0	0,0
23	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
24	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	21 970 000	17 950 000	7 850 000
25	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен
26	Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	97 993	97 767	70 976
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_224.20_m_1982863226	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_183.60_m_1982649015	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/266467304/




Таблица 10.8. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	21 970 000	17 950 000	7 850 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-6,4%	-6,4%	-6,4%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	20 563 920	16 801 200	7 347 600
5	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, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	20 563 920	16 801 200	7 347 600
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	20 563 920	16 801 200	7 347 600
7	Дата предложения	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
	Корректировка на период предложения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	20 563 920	16 801 200	7 347 600
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	91 721	91 510	66 434
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	91 721	91 510	66 434
10	Город (населенный пункт)	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
	Месторасположение (адрес)	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47	Свердловская область, Екатеринбург, микрорайон Уктус	Свердловская область, Екатеринбург, микрорайон Уктус	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, Алтайская ул., 62
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский
	Корректировка на местоположение, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	91 721	91 510	66 434
11	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	-	11,0%	11,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	101 810	101 576	66 434
12	Площадь помещения, кв.м	1 097,0	224,2	183,6	110,6
	Корректировка на общую площадь, %	-	-12,2%	-13,6%	-17,2%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	89 389	87 762	55 007
13	Площадь первого этажа, кв. м	1 097,0	224,2	183,6	110,6
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	1 097,0	224,2	183,6	110,6
	Соотношение приведенной площади к общей площади	1,00	1,00	1,00	1,00

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	89 389	87 762	55 007
14	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
	Корректировка на тип объекта, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	89 389	87 762	55 007
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	89 389	87 762	55 007
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %	-	-18,0%	-18,0%	-18,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	73 299	71 965	45 106
17	Тип отделки	41% стандарт / среднее 59% стандарт / требует косметический ремонт	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная
	Коэффициент	0,91	0,85	0,85	0,85
	Корректировка на тип отделки, %	-	7,1%	7,1%	7,1%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	78 503	77 075	48 309
18	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	78 503	77 075	48 309
19	Наличие витринных окон	да	да	да	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0,0%	0,0%	18,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	78 503	77 075	57 005
20	Величина совокупной корректировки	-	54,7%	56,1%	66,7%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	1,83	1,78	1,50
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	35,8%	34,8%	29,4%
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	71 686			
24	Общая площадь здания, кв. м	1 097,0			
25	Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	78 639 542			

Таблица 10.9. 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 анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Фотография объекта	-			-	
4	Описание объявления	-	<p>Предлагается к продаже торгово-офисное помещение с ремонтом площадью 133 кв.м в жилом доме на проспекте Победы. Первый этаж, два отдельных входа, огороженная территория. Автономное отопление. Электричество - 15 кВт. Вода. Три санузла. Предусмотрены открытые гостевые автомобильные стоянки и подземный паркинг на 36 машиномест. В шаговой доступности находятся детские сады, школы, аптека, торговый комплекс "Виктория", почтовые отделения, кинотеатр и продовольственные магазины. Помещение отлично просматривается с проезжей части проспекта Победы. Подъездные пути: проспект Победы, ул.Красносельская. Помещение прекрасно подойдет для размещения медицинского центра, стоматологического кабинета, развивающего и обучающего центра, салона красоты, массажного салона, торгового объекта. Объект 88233</p>	<p>Продаю офисное помещение с отдельными входами, с хорошим ремонтом и отличной бизнес аурой. Наша ИТ компания выросла в 2,5 раза за 2 года в нем! Комфортная посадка более 36 человек! На полу гибкая плитка, потолки открыты (стиль лофт), санузел в кафеле и дизайнерской штукатурке. Стены в краске. Отопление газовое (котел), электричество разведено автоматами на каждый стол отдельно. Интернет и сетевое оборудование в комплекте. Освещение LED везде. Система приточно-вытяжной вентиляции. Система кондиционирования основной зоны и отдельно переговорной и кабинета менеджеров. Общее управление жалюзи. Охранная сигнализация. Можно использовать как жилое помещение. Все условия есть. 1 этаж, в новом жилом здании. Имеется парковка, всегда есть места. Доступ на территорию свободный. Шкафы и сетевое оборудование остаются, так что работу можно начать сразу при въезде. Собственник, без комиссии.</p>	<p>Продаётся офис в историческом районе города. Общая площадь - 135.1 кв.м. Расположен на четвёртом 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. Звоните. Номер в базе 114238. Объект 114238</p>	
		<p>Арт. 42386043 Продаётся коммерческое помещение в центральном районе. Общая площадь 121 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже с витринами и отдельным выходом для разгрузки-погрузки, есть офис. Сделан косметический ремонт. Центральные коммуникации. Отдельный вход с улицы. Парковка. Договор аренды на 5 лет.</p>				

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
5	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
6	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
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Дата предложения / сделки	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.
10	Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
11	Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Офицерская ул., 18	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Победы, 80	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Красносельская ул., 82к1	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Коммунальная ул., 4
12	Численность населения, тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.
13	Месторасположение (район)	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
14	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	внутри квартала	1-ая линия (второстепенная улица)
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
16	Наличие отдельного входа	да	да	да	да	нет
17	Наличие витринных окон	да	да	нет	нет	нет
18	Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
19	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
20	Этаж расположение	1	1	1	1	4
21	Площадь помещения, кв.м	206,5	125,0	133,0	215,0	135,1
	Площадь первого этажа, кв. м	206,5	125,0	133,0	215,0	0,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	135,1
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
22	Площадь земельного участка, кв.м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
23	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
24	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	13 200 000	17 000 000	17 000 000	9 000 000
25	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН	УСН
26	Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	105 600	127 820	79 070	66 617

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.vsn.ru/sale-trade/59324375-13200000-rub-ul-ofiterskaya?ysclid=l7cbqtp3xn268237377	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/276595456/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/249292449/	https://kaliningrad.vsn.ru/sale-office/48631757-135-0-m-9000000-rub-ul-kommunalnaya





Таблица 10.10. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 200 000	17 000 000	17 000 000	9 000 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-6,6%	-6,6%	-6,6%	-6,6%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 328 800	15 878 000	15 878 000	8 406 000
5	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%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 328 800	15 878 000	15 878 000	8 406 000
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 328 800	15 878 000	15 878 000	8 406 000
7	Дата предложения	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
	Корректировка на период предложения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 328 800	15 878 000	15 878 000	8 406 000
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	98 630	119 383	73 851	62 221
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	98 630	119 383	73 851	62 221
10	Город (населенный пункт)	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, Центральный, ул., 18	Калининградская область, Калининград, Центральный, просп. Победы, 80	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Красносельская ул., 82к1	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Коммунальная ул., 4
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
	Коэффициент	1	1	1	1	1

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на местоположение, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	98 630	119 383	73 851	62 221
11	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	внутри квартала	1-ая линия (второстепенная улица)
	Корректировка на линию домов, %	-	11,0%	0,0%	25,0%	11,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	109 479	119 383	92 314	69 065
12	Площадь помещения, кв.м	206,5	125,0	133,0	215,0	135,1
	Корректировка на общую площадь, %	-	-4,0%	-3,5%	0,3%	-3,4%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	105 100	115 205	92 591	66 717
13	Площадь первого этажа, кв. м	206,5	125,0	133,0	215,0	0,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	135,1
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	206,5	125,0	133,0	215,0	117,5
	Соотношение приведенной площади к общей площади	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	14,9%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	105 100	115 205	92 591	76 658
14	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
	Корректировка на тип объекта, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	105 100	115 205	92 591	76 658
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	105 100	115 205	92 591	76 658
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %	-	-18,0%	-18,0%	-18,0%	-18,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	86 182	94 468	75 925	62 860
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	86 182	94 468	75 925	62 860
18	Наличие отдельного входа	да	да	да	да	нет
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	16,0%

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	86 182	94 468	75 925	72 918
19	Наличие витринных окон	да	да	нет	нет	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %		0,0%	18,0%	18,0%	18,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		86 182	111 472	89 592	86 043
20	Величина совокупной корректировки	-	39,6%	46,1%	67,9%	87,9%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	2,53	2,17	1,47	1,14
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	34,6%	29,7%	20,1%	15,6%
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	94 357				
24	Общая площадь здания, кв. м	206,5				
25	Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	19 484 721				

Таблица 10.11. 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 анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Фотография объекта	-				
4	Описание объявления	-	Продам помещение свободного назначения, отличное расположение, три отдельных входа, два с улицы, один с подъезда, огороженная территория, ворота с пульта, видеонаблюдение на парковке и в помещении, подвал. Газ, свет, вода, отопление. На данный момент в помещении находится парикмахерская с оборудованием и ателье по ремонту и пошиву одежды, бизнес работает и приносит прибыль, всё оборудование остаётся в подарок.	Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 84 кв.м. Помещение расположено в 5 этажном доме. Сделан качественный ремонт. Центральное отопление. Централизованная канализация. Отдельный вход с улицы. Свободная парковка. Большой пешеходный и автомобильный трафик.	Продаётся нежилое помещение общей площадью 208,2 кв.м. Помещение с арендаторами, на трафике продуктового магазина "Победа". Отличный рекламный потенциал. Окупаемость объекта 10 лет. Выполнен качественный ремонт. Помещение имеет несколько входов. Витринные окна. Высота потолков 3,2 метра. Центральные коммуникации. Свободная парковка. Большой жилой массив.	Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 553 м². Помещение расположено на 1, 2 и 3 этаже, 3-х этажного здания. С качественным ремонтом. Электрическая мощность 49 кВт. Отопление газовым котлом. В стоимость бонусом входит чердачное помещение 210 м² (553м2+210м2). Централизованная канализация. Помещение имеет несколько входов. Свободная парковка. Находится в туристической части города с большой проходимостью.
5	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
6	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
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Дата предложения / сделки	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.
10	Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
11	Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., . Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Батальная ул.	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Ульяны Громовой, 5	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Зои Космодемьянской, 6	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Эпроновская ул., 6
12	Численность населения, тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.
13	Месторасположение (район)	Московский	Московский	Московский	Московский	Московский
14	Линия домов	1-ая линия	внутри квартала	1-ая линия	внутри квартала	1-ая линия (второстепенная улица)
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
16	Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
17	Наличие витринных окон	да	нет	нет	да	да
18	Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
19	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	отделка "люкс"
20	Этаж расположение	1	1	цоколь	1	1 * 3 этажи
21	Площадь помещения, кв.м	39,6	67,0	84,0	208,2	553,0
	Площадь первого этажа, кв. м	39,6	67,0	0,0	208,2	184,3
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	368,7
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	84,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
22	Площадь земельного участка, кв.м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
23	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
24	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	7 600 000	10 000 000	21 000 000	80 000 000
25	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	УСН	УСН	НДС включен
26	Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	113 433	119 048	100 865	144 665
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269878621/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269340278/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/277128125/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/267210806/

Таблица 10.12. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50, в рамках сравнительного подхода.





№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 600 000	10 000 000	21 000 000	80 000 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-6,6%	-6,6%	-6,6%	-6,6%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 098 400	9 340 000	19 614 000	74 720 000
5	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%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 098 400	9 340 000	19 614 000	74 720 000
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 098 400	9 340 000	19 614 000	74 720 000
7	Дата предложения	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
	Корректировка на период предложения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 098 400	9 340 000	19 614 000	74 720 000
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	105 946	111 190	94 207	135 118
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	105 946	111 190	94 207	135 118
10	Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
	Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Батальная ул.	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Ульяны Громовой, 5	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Зои Космодемьянской, 6	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Эпроновская ул., 6
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	Московский	Московский	Московский	Московский	Московский
	Корректировка на местоположение, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	105 946	111 190	94 207	135 118
11	Линия домов	1-ая линия	внутри квартала	1-ая линия	внутри квартала	1-ая линия (второстепенная улица)
	Корректировка на линию домов, %	-	25,0%	0,0%	25,0%	11,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	132 433	111 190	117 759	149 981
12	Площадь помещения, кв.м	39,6	67,0	84,0	208,2	553,0
	Корректировка на общую площадь, %	-	4,4%	6,4%	14,6%	24,1%

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	138 260	118 306	134 952	186 126
13	Площадь первого этажа, кв. м	39,6	67,0	0,0	208,2	184,3
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	368,7
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	84,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	39,6	67,0	65,5	208,2	505,1
	Соотношение приведенной площади к общей площади	1,00	1,00	0,78	1,00	0,91
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	0,0%	28,2%	0,0%	9,9%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	138 260	151 668	134 952	204 552
14	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
	Корректировка на тип объекта, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	138 260	151 668	134 952	204 552
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	138 260	151 668	134 952	204 552
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	-18,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	138 260	151 668	134 952	167 733
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	отделка "люкс"
	Корректировка на тип отделки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	-19,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	138 260	151 668	134 952	135 864
18	Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	138 260	151 668	134 952	135 864
19	Наличие витринных окон	да	нет	нет	да	да
	Корректировка на наличие витринных окон, %	-	18,0%	18,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	163 147	178 968	134 952	135 864
20	Величина совокупной корректировки	-	54,0%	59,2%	46,2%	88,6%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	1,85	1,69	2,16	1,13
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	27,09%	24,74%	31,63%	16,54%
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	153 630				

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
24	Общая площадь здания, кв. м	39,6				
25	Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	6 083 748				

Таблица 10.13. 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 анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Помещение	Здание	Здание	Здание
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение, офисное)	Нежилое здание (свободное назначение / гостиница)	Нежилое здание (свободное назначение / торгово-развлекательное)	Нежилое здание (свободное назначение / гостевой дом)
3	Фотография объекта	-				
4	Описание объявления	-	<p>Продается нежилое помещение 403,6 кв. м, автостоянка - 164,8 кв. м, ограждение 95,3 м, земельный участок - 444 кв. м., кадастровые номера 39:14:010409:759, 39:14:010409:763, 39:14:010409:34, 39:14:010409:760. В помещении сделан хороший ремонт, система вентиляции, охранная, пожарная сигнализация.</p>	<p>Продается действующая гостиница на центральной улице города Балтийска.</p> <p>Этот 3-звездочный отель расположен на побережье Балтийского моря, в курортном городе Балтийск, в 500 метрах от городского железнодорожного вокзала. К услугам гостей классически оформленные номера с бесплатным доступом в интернет и бесплатная охраняемая парковка. Отель "Балтика" находится в тихом месте. В числе удобств его просторных номеров, обставленных элегантной мебелью, спутниковое телевидение и современная ванная комната с бесплатными туалетно-косметическими принадлежностями.</p>	<p>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 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. Тротуарная 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</p>	<p>Продам гостевой дом. Здание: 3 этажа + цокольный этаж, общая площадь 587 м2 На цокольном этаже расположен тренажерный зал, полностью укомплектованный тренажерами фирмы "Фитнес-Лайф", 2 сауны, 2 раздевалки, эл. щитовая, бойлерная; На 1-ом этаже, кафе на 30 посадочных мест, банкетный зал, ресепшен; На 2-ом и 3-м этажах - гостевые номера. Мансарда на 60 кв. м. подготовлена под жилое или гостиничное помещение. Централизованная система принудительной вентиляции, комплексное кондиционирование. Отопление автономное - тепловой насос. Полы с подогревом. Водоснабжение центральное. 2 летние террасы общей площадью 70 м2 Есть возможность пристроить дополнительные помещения. Летнее кафе на территории комплекса. Территория комплекса 9 соток, огорожена, есть охрана, видеонаблюдение, пожарная сигнализация, отдельно</p>

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
					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.	пристроена пожарная лестница, выход с каждого этажа. В собственности. Центр города, 500 метров до моря. Рассмотрю торг или сотрудничество по бизнесу.
5	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
6	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
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Дата предложения / сделки	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
10	Город (населенный пункт)	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск
11	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, 28Б	Калининградская область, Балтийск, просп. Ленина, 28	город Балтийск улица Литке г. о.
12	Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.
13	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр
14	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
16	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	нет
17	Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
18	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	требуется косметического ремонта / черновая отделка	стандартная
19	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	3 / подвал	2	3	1 / подвал	3 / цоколь
20	Площадь здания, кв.м	348,1	403,6	367,3	460,0	587,0
	Площадь первого этажа, кв. м	87,0	403,6	122,4	306,7	146,8
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	174,1	0,0	244,9	0,0	293,4
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	146,8
	Площадь подвальных помещений, кв. м	87,0	0,0	0,0	153,3	0,0
21	Площадь земельного участка, кв.м	500,00	444,0	980,0	1 544,0	900,0
22	Обеспеченность здания земельным участком	1,44	1,10	2,67	3,36	1,53
23	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
24	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	28 210 000	27 000 000	25 750 000	32 000 000
25	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	УСН	НДС включен
26	Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	69 896	73 509	55 978	54 514
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://100real.ru/baltiysk/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-baltiyskiy-g-o-sadovaya-ul-12-8096474	https://kaliningrad.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_3673_kv_m_baltiysk_prospekt_lenina_28a_6871051429/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/216803381/	https://vsn.ru/g-baltiysk/sale-catering/hotel/2695907-587-0-m-32000000-rub-ul-litke-g-o

Таблица 10.14. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а, в рамках сравнительного подхода.


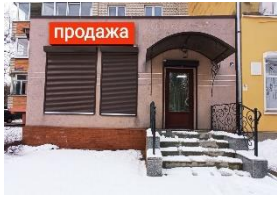


№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Помещение	Здание	Здание	Здание
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение, офисное)	Нежилое здание (свободное назначение / гостиница)	Нежилое здание (свободное назначение / торгово-развлекательное)	Нежилое здание (свободное назначение / гостевой дом)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	28 210 000	27 000 000	25 750 000	32 000 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	26 094 250	24 975 000	23 818 750	29 600 000
5	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%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	26 094 250	24 975 000	23 818 750	29 600 000
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	26 094 250	24 975 000	23 818 750	29 600 000
7	Дата предложения	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
	Корректировка на период предложения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	26 094 250	24 975 000	23 818 750	29 600 000
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	64 654	67 996	51 780	50 426
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	64 654	67 996	51 780	50 426
10	Город (населенный пункт)	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск
	Месторасположение (адрес)	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а	Калининградская область, Балтийск, Балтийский г.о., Садовая ул., 12	Калининградская область, Балтийск, просп. Ленина, 28Б	Калининградская область, Балтийск, просп. Ленина, 28	город Балтийск улица Литке г. о.
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	центр	центр	центр
	Коэффициент	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
	Корректировка на местоположение, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	64 654	67 996	51 780	50 426
11	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
	Корректировка на линию домов, %	-	11,0%	0,0%	0,0%	11,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	71 766	67 996	51 780	55 973
12	Площадь здания, кв.м	348,1	403,6	367,3	460,0	587,0
	Корректировка на общую площадь, %	-	1,2%	0,4%	2,3%	4,4%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	72 627	68 268	52 971	58 436
13	Площадь первого этажа, кв. м	87,0	403,6	122,4	306,7	146,8
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	174,1	0,0	244,9	0,0	293,4
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	146,8
	Площадь подвальных помещений, кв. м	87,0	0,0	0,0	153,3	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	298,5	403,6	335,5	412,5	516,6
	Соотношение приведенной площади к общей площади	0,86	1,00	0,91	0,90	0,88
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	-14,0%	-5,5%	-4,4%	-2,3%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	62 459	64 513	50 640	57 092
14	Тип объекта	Здание	Помещение	Здание	Здание	Здание
	Корректировка на тип объекта, %	-	11,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	69 329	64 513	50 640	57 092
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	69 329	64 513	50 640	57 092
16	Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	69 329	64 513	50 640	57 092
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		0,0%	0,0%	18,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	69 329	64 513	59 755	57 092
18	Функциональное назначение	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение, офисное)	Нежилое здание (свободное назначение / гостиница)	Нежилое здание (свободное назначение / торгово-развлекательное)	Нежилое здание (свободное назначение / гостевой дом)
	Коэффициент	2,77	2,77	3,46	2,85	3,46
	Корректировка на функциональное назначение, %		0,0%	-19,9%	-2,8%	-19,9%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	69 329	51 675	58 082	45 731
18	Обеспеченность здания земельным участком	1,44	1,10	2,67	3,36	1,53
	Какую площадь должен иметь аналог, чтобы обеспеченность свободной землей была бы такая же, как и у объекта оценки, кв. м		581,2	528,9	662,4	845,3
	Коэффициенты зависимости для земельных участков объектов аналогов, указанных в объявлении		1,04	0,89	0,82	0,91
	Коэффициенты зависимости для земельных участков объектов аналогов с учетом коэффициента обеспеченности здания земельным участком (S') объекта оценки		0,99	1,01	0,96	0,92
	Корректировка на обеспеченность земельным участком, %		5,1%	-11,9%	-14,6%	-1,1%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		Аналог не брался во внимание, поскольку выбивается из общей выборки и находится в самом высоком ценовом диапазоне	45 526	49 602	45 228
19	Величина совокупной корректировки	-		45,2%	49,6%	46,2%
20	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-		2,21	2,02	2,16
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-		34,6%	31,6%	33,8%
22	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	46 713				
23	Общая площадь здания, кв. м	348,1				

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
24	Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	16 260 795				
25	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16%				
26	Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	13 659 068				
27	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	2 601 727				

Таблица 10.15. 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 анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Фотография объекта	-				
4	Описание объявления	-	Продаётся магазин в центре Советска. Два торговых зала 56 кв.м и 20 кв.м Плюс подсобное помещение 6 кв.м Напротив стоянка для а/м	Продам свободное назначения. Объект находится непосредственно перед входом в городской парк и цветным фонтаном. Трафик очень хороший, с парковкой проблем нет. Центральное отопление, водопровод, водоотведение, электроснабжение (15 кв). Установлен хороший кондиционер. Коммунальные платежи в зимнее время 3500-3700 рублей. Сделан хороший ремонт, все коммуникации в отличном состоянии.	помещение назначения. Продаётся первый этаж и подвал в здании на набережной. На первом этаже 80кв.м, подвал 100кв.м. Имеются все коммуникации и туалет. Отличное место для организации кафе/пиццерии. Можем рассмотреть продажу всего здания.	1 этаж!
5	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
6	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
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Дата предложения / сделки	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.
10	Город (населенный пункт)	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск
11	Месторасположение (адрес)	г. Советск, ул. Искры, дом № 1	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 35	г Советск, пер Космонавтов, 4	Калининградская область, Советск, ул. Набережная, 14	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Тургенева, 24Б
12	Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	31 - 40 тыс. чел.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
13	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
14	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
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
16	Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
17	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	нет
18	Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
19	Тип отделки	стандартная	стандартная	отделка "люкс"	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная
20	Этаж расположение	подвал, 1 этаж	1	1	подвал, 1 этаж	1
21	Площадь помещения, кв.м	251,7	82,0	80,0	180,0	162,0
	Площадь первого этажа, кв. м	135,1	82,0	80,0	80,0	162,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	116,6	0,0	0,0	100,0	0,0
22	Площадь земельного участка, кв.м	1 458,0	0,0	0,0	0,0	0,0
23	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
24	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	4 999 000	5 800 000	7 000 000	6 800 000
25	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен
26	Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	60 963	72 500	38 889	41 975
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://100realty.ru/sovetsk/prodam-torgovuyu-ploshchad-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-35-10293519	https://kaliningradskaya-oblast-sovetsk.vsn.ru/sale-free-appointment/47748424-80-0-m-5800000-rub-per-kosmonavtov-sovetskiy-g-o	https://kaliningrad.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchadyu_180_kv_m_kaliningradskaya_sovetskiy_go_sovetsk_naberejnaya_ul_7_6857194994/	https://kvartelia.ru/sovetsk/prodam/torgovaya-ploshchad-162-m-sovetskiy-g-o-ul-turgeneva-24b-7433417

Таблица 10.16. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1, в рамках сравнительного подхода.




№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 999 000	5 800 000	7 000 000	6 800 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 649 070	5 394 000	6 510 000	6 324 000

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
5	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%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 649 070	5 394 000	6 510 000	6 324 000
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 649 070	5 394 000	6 510 000	6 324 000
7	Дата предложения	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
	Корректировка на период предложения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 649 070	5 394 000	6 510 000	6 324 000
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	56 696	67 425	36 167	39 037
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	56 696	67 425	36 167	39 037
10	Город (населенный пункт)	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, 35	г. Советск, пер Космонавтов, 4	Калининградская область, Советск, ул. Набережная, 14	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Тургенева, 24Б
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	центр	центр	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
	Коэффициент	0,88	0,88	0,88	0,88	0,75
	Корректировка на местоположение, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	17,3%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	56 696	67 425	36 167	45 790
11	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
	Корректировка на линию домов, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	-10,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	56 696	67 425	36 167	41 211
12	Площадь помещения, кв.м	251,7	82,0	80,0	180,0	162,0
	Корректировка на общую площадь, %	-	-8,8%	-9,0%	-2,7%	-3,5%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	51 707	61 357	35 190	39 769
13	Площадь первого этажа, кв. м	135,1	82,0	80,0	80,0	162,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	116,6	0,0	0,0	100,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	215,6	82,0	80,0	149,0	162,0

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Соотношение приведенной площади к общей площади	0,86	1,00	1,00	0,83	1,00
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	-14,0%	-14,0%	3,6%	-14,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	44 468	52 767	36 457	34 201
14	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
	Корректировка на тип объекта, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	44 468	52 767	36 457	34 201
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	44 468	52 767	36 457	34 201
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на состояние здания, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	44 468	52 767	36 457	34 201
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	отделка "люкс"	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %	-	0,0%	-19,0%	18,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	44 468	42 741	43 019	34 201
18	Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	44 468	42 741	43 019	34 201
19	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	44 468	42 741	43 019	34 201
20	Величина совокупной корректировки	-	29,8%	49,0%	31,3%	51,8%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	3,36	2,04	3,19	1,93
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	31,94%	19,39%	30,32%	18,35%
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	41 810				
24	Общая площадь здания, кв. м	251,7				
25	Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	10 523 577				

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
26	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16%				
27	Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	8 839 805				
28	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	1 683 772				
29	Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	8 839 805				
30	Справедливая стоимость земельного участка с учетом доли владения (30 457/1 000 000) в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	13 858				
31	Справедливая стоимость земельного участка с учетом доли владения (197 368/1 000 000) в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	242 519				

Таблица 10.17. 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 анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Здание
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)
3	Фотография объекта	-			
4	Описание объявления	-	Продам офисное помещение в центре города с отдельным входом, с ремонтом (проводка, трубы, плитка, жалюзи), две комнаты, туалет. Заезжай и работай. Возможен небольшой обоснованный торг.	Продаётся нежилое помещение в историческом центре г.Черняховска-ул.Тольятти 4 В настоящий момент проводится капитальный ремонт дома: после его окончания привлекательность к объекту будет увеличена! немецкий дом; 1-й этаж , отдельный вход, окна на Ул.Тольятти электричество 3 кВт счетчики, кондиционер, в доме есть природный газ, возможно подключение автономного отопления. пожарная и охранная сигнализация; рольставни на окнах вода, су один собственник, свободная продажа; в собственности более 5 лет; обременений нет Исторический центр города, хороший клиентский трафик! Отличный вариант для салона красоты, массажного кабинета , магазина, офиса и пр. Возможна сдача в аренду! Торг возможен.	Арт. 54539372 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. Черняховск, Калининградская область. Развитая инфраструктура, дороги и тротуары, после проведённой реновации, 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 !!!
5	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
6	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
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Дата предложения / сделки	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
10	Город (населенный пункт)	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск
11	Месторасположение (адрес)	Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2	Калининградская область, Черняховск, Садовая ул., 19	Калининградская область, Черняховский муниципальный округ, Черняховск, ул. Тольятти, 4	Калининградская область, Черняховск, ул. Калинина, 6
12	Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.
13	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
14	Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
16	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
17	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	да
18	Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
19	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
20	Этаж расположение	1	1	1	1, 2, цоколь
21	Площадь помещения, кв.м	416,3	26,0	27,7	1 160,0
	Площадь первого этажа, кв. м	416,3	26,0	27,7	386,7
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	386,7
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	386,7
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
22	Площадь земельного участка, кв.м	0,0	0,0	0,0	1 500,0
23	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
24	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	1 450 000	1 680 000	49 000 000
25	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен
26	Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	55 769	60 650	42 241
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/268565322/	https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_27.7_m_2470838307	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/270834186/





Таблица 10.18. 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 анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Здание
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	1 450 000	1 680 000	49 000 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	1 348 500	1 562 400	45 570 000
5	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

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на условия финансирования, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	1 348 500	1 562 400	45 570 000
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	1 348 500	1 562 400	45 570 000
7	Дата предложения	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
	Корректировка на период предложения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	1 348 500	1 562 400	45 570 000
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	51 865	56 404	39 284
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	51 865	56 404	39 284
10	Город (населенный пункт)	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск
	Месторасположение (адрес)	Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2	Калининградская область, Черняховск, Садовая ул., 19	Калининградская область, Черняховский муниципальный округ, Черняховск, ул. Тольятти, 4	Калининградская область, Черняховск, ул. Калинина, 6
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	центр	центр
	Коэффициент	0,88	0,88	0,88	0,88
	Корректировка на местоположение, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	51 865	56 404	39 284
11	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, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	51 865	56 404	39 284
12	Площадь помещения, кв.м	416,3	26,0	27,7	1 160,0
	Корректировка на общую площадь, %	-	-20,3%	-19,9%	8,8%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	41 336	45 180	42 741
13	Площадь первого этажа, кв. м	416,3	26,0	27,7	386,7
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	386,7
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	386,7
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	416,3	26,0	27,7	1 024,8
	Соотношение приведенной площади к общей площади	1,00	1,00	1,00	0,88
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	0,0%	0,0%	13,6%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	41 336	45 180	48 554
14	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Здание
	Корректировка на тип объекта, %	-	0,0%	0,0%	-10,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	41 336	45 180	43 699
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,0%	0,0%	0,0%

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	41 336	45 180	43 699
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на состояние здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	41 336	45 180	43 699
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	41 336	45 180	43 699
18	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	41 336	45 180	43 699
19	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	да
	Корректировка на наличие витринных окон, %		0,0%	0,0%	-15,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	41 336	45 180	37 144
20	Величина совокупной корректировки	-	27,3%	26,9%	54,4%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	3,66	3,72	1,84
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	39,7%	40,3%	20,0%
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	42 047			
24	Общая площадь здания, кв. м	416,3			
25	Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	17 504 166			

Таблица 10.19. 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 анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Здание	Помещение	Помещение	Здание
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)
3	Фотография объекта	-				
4	Описание объявления	-	<p>Продажа от собственника: Административно-офисное здание с действующим кафе в цокольном этаже. г. Калининград, ул. Комсомольская 61, общей площадью 1206,6 м2 5 этажей включая подвал и мансарду, два отдельных входа год постройки: 1902 г. Здание является памятником архитектуры и расположено в историческом центре г.Калининграда. Напротив здания по ул. Комсомольская находится мемориал с Вечным Огнем Войнам освободителям и церковь святого Андрея построенная патриархом Кириллом. В непосредственной близости находятся банки (Росбанк, Сбербанк), Университет.</p> <p>-высота потолков : 3,6 метра. -остекление : двухслойные стеклопакеты с алюминиевым профилем. -парковка наземная, гостевая, охраняемая на 10 м/м -противопожарная система : автоматическая спринклерная система пожаротушения. -электроснабжение : 50 кВт (380 вольт). -система безопасности : система</p>	<p>О помещении:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Общая площадь 295.1 м2. - Нежилое помещение свободного назначения. - Отдельный вход, большая парковка. - Расположено на первом этаже многоквартирного жилого дома на первой линии от дороги. - Разделено на 12 кабинетов, есть место под ресепшн, просторный холл, кухня, два санузла, подсобные помещения. - Данное помещение прекрасно подходит под многие сферы деятельности (офисные помещения, медицинские кабинеты, детские центры и пр.). - Подключены пожарная и охранная сигнализации, проведен высокоскоростной интернет. - Нет несущих стен, можно сделать свободную планировку. - Отопление автономное - свой тепловыделитель. - Все центральные коммуникации. <p>О доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Жилой дом 2012 года постройки. - Идеальная пешеходная и транспортная доступность, рядом улицы с постоянным потоком пешеходов и автотранспорта, с развитой сетью общественного 	<p>Продаётся помещение под ваш бизнес в центре города! 550 квадратов на 3 этажах + чердак (бонусом 200+ квадратов)! Все коммуникации в здании есть! Электричество, газ, вода, канализация! Отопление автономное! Отличный человеческий трафик! Рядом р. Преголя, Рыбная деревня, Стадион, Остров Канта (Кнайпхоф)! Пространство можно использовать под свои нужды! Возможна аренда! Ориентиры: ул. Багратиона, Ленинский проспект, ул. Октябрьская</p>	<p>Продается здание довоенной постройки в центре города, 953,6 м2 после реконструкции, до реконструкции 742,9 м2, городские коммуникации, электричество 26 кВт, земельный участок 8 сот, здание и земельный участок в собственности. Торг. Без посредников.</p>

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	
			охранного видеонаблюдения, постоянного поста охраны, система контроля доступа. -оптико-волоконные телекоммуникации. -Комплексная система приточно-вытяжной вентиляции. - автономная система отопления природным газом с собственной котельной с автономным режимом работы. В здании выполнен евроремонт . В настоящее время сдаётся арендаторам Идеально подойдет под банк, представительство.	транспорта. - В шаговой доступности банки, МФЦ. - Рядом многоквартирные жилые дома, магазины, благоустроенная территория с местами для парковки. О сделке: - Прямая продажа. - Без обременений. - Назначение - нежилое встроенное помещение. - Один собственник.			
5	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	
6	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	
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
8	Дата предложения / сделки	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	
10	Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	
11	Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28	Калининградская область, Калининград, Комсомольская ул., 61	Калининград, Ленинградский район, микрорайон Сельма, улица Виллима Фермера, 8	Калининградская область, Калининград, Эпроновская ул., 6	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Барнаульская ул., 5А	
12	Численность населения, тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	
13	Месторасположение (район)	Ленинградский	Центральный	Ленинградский	Московский	Ленинградский	
14	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	
16	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	да	
17	Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	
18	Тип отделки	отделка "люкс"	отделка "люкс"	отделка "люкс"	отделка "люкс"	стандартная	
19	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	5 / подвал	4 / цоколь	18	3	4	
20	Площадь здания, кв.м	2 299,4	1 206,6	295,1	550,0	953,6	
	Площадь первого этажа, кв. м	403,3	241,3	295,1	183,3	238,4	

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	1 508,7	724,0	0,0	366,7	715,2
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	241,3	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	387,4	0,0	0,0	0,0	0,0
21	Площадь земельного участка, кв.м	2 725,0	0,0	0,0	0,0	400,0
22	Обеспеченность здания земельным участком	1,19	0,00	0,00	0,00	0,42
23	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
24	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	197 000 000	39 000 000	87 000 000	92 000 000
25	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен
26	Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	163 269	132 159	158 182	96 477
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/265392120/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kaliningrad-3190388850	https://realty.yandex.ru/offer/7568603080569013617/	https://kaliningrad.gde.ru/c/prodam_kommercheskaya_29125635.html?ysclid=17655k8qxb947045049

Таблица 10.20. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Здание	Помещение	Помещение	Здание
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	197 000 000	39 000 000	87 000 000	92 000 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-6,9%	-6,9%	-6,9%	-6,9%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	183 407 000	36 309 000	80 997 000	85 652 000
5	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%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	183 407 000	36 309 000	80 997 000	85 652 000
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	183 407 000	36 309 000	80 997 000	85 652 000
7	Дата предложения	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
	Корректировка на период предложения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	183 407 000	36 309 000	80 997 000	85 652 000
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	152 003	123 040	147 267	89 820

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	152 003	123 040	147 267	89 820
10	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, Комсомольская ул., 61	Калининград, Ленинградский район, микрорайон Сельма, улица Виллима Фермора, 8	Калининградская область, Калининград, Эпроновская ул., 6	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Барнаульская ул., 5А
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	Ленинградский	Центральный	Ленинградский	Московский	Ленинградский
	Корректировка на местоположение, %	-	-10,0%	0,0%	2,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	136 803	123 040	150 212	89 820
11	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
	Корректировка на линию домов, %	-	0,0%	11,0%	0,0%	11,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	136 803	136 574	150 212	99 700
12	Площадь здания, кв.м	2 299,4	1 206,6	295,1	550,0	953,6
	Корректировка на общую площадь, %	-	-5,2%	-15,5%	-11,1%	-7,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	129 689	115 405	133 538	92 721
13	Площадь первого этажа, кв. м	403,3	241,3	295,1	183,3	238,4
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	1 508,7	724,0	0,0	366,7	715,2
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	241,3	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	387,4	0,0	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	1 983,2	1 059,4	295,1	502,3	860,6
	Соотношение приведенной площади к общей площади	0,86	0,88	1,00	0,91	0,90
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	-2,3%	-14,0%	-5,5%	-4,4%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	126 706	99 248	126 193	88 641
14	Тип объекта	Здание	Здание	Помещение	Помещение	Здание
	Корректировка на тип объекта, %	-	0,0%	11,0%	11,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	126 706	110 165	140 074	88 641
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	126 706	110 165	140 074	88 641
16	Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	126 706	110 165	140 074	88 641
17	Тип отделки	отделка "люкс"	отделка "люкс"	отделка "люкс"	отделка "люкс"	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		0,0%	0,0%	0,0%	23,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	126 706	110 165	Аналог не брался во внимание, поскольку выбивается из общей выборки и находится в самом высоком ценовом диапазоне	109 028
18	Величина совокупной корректировки	-	24,4%	58,4%		52,3%
19	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	4,10	1,71		1,91
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	53%	22%		25%
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	118 647				
22	Общая площадь здания, кв. м	2 299,4				
23	Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	272 816 912				
24	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16%				
25	Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	229 166 206				
26	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	43 650 706				

Обоснование корректировок

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 / 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. линия расположения домов;
6. масштаб;
7. распределение площади по этажам;
8. тип объекта (ОСЗ / встроенно-пристроенное помещение);
9. техническая обеспеченность инженерными коммуникациями;
10. наличие отдельного входа;
11. наличие витринных окон;
12. физическое состояние здания;
13. тип отделки;
14. функциональное назначение;
15. обеспеченность здания земельным участком.

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, Оценщик вносил необходимые корректировки. В иных случаях корректировка не применялась.

Размер корректировки рассчитан как произведение корректировки на объем прав и доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

Размер корректировки на объем прав определен на основании данных Ассоциации СтатРиэлт, подготовленных по состоянию на 01.07.2022, и данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 62, стр. 114.

Источник и расчет доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости офисного назначения приведены далее в разделе. Расчетное значение корректировки составляет «3%» $((1 / 0,85 - 1) * 0,16 = 0,03$ или 3%).

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 Оценщика, 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 в процессе переговоров определен в зависимости от города расположения и функционального назначения оцениваемого объекта недвижимости.

Для определения корректировки использовались следующие источники:

- «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 13, стр. 32, таблица 20, стр. 40;
- данные Ассоциации СтатРиэлт, подготовленные по состоянию на 01.07.2022.

Таблица 10.21. Расчет корректировки (удельные значения).

Класс объектов / Источник	Значение	
	по источнику	используемое в расчете (среднее значение)
Индивидуальный гараж		
Статриэлт, 01.07.2022, Группа Б	0,91	0,910
Офисные и другие общественные помещения и здания		
Статриэлт, 01.07.2022, Группа Б	0,920	0,925
Справочник, Лейфер Л.А., 2022, города с численностью населения менее 500 тыс. чел, среднее значение	0,929	
Статриэлт, 01.07.2022, Группа Б	0,920	0,931
Справочник, Лейфер Л.А., 2022, города с численностью населения 500-1000 тыс. чел, среднее значение	0,942	
Помещения свободного назначения		
Статриэлт, 01.07.2022, Группа Б, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,925	0,930
Справочник, Лейфер Л.А., 2022, города с численностью населения менее 500 тыс. чел, среднее значение между средними для офисной и торговой недвижимости	0,934	
Статриэлт, 01.07.2022, Группа Б, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,925	0,934
Справочник, Лейфер Л.А., 2022, города с численностью населения 500-1000 тыс. чел, среднее значение между средними для офисной и торговой недвижимости	0,943	
Статриэлт, 01.07.2022, Группа Б, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,925	0,936
Справочник, Лейфер Л.А., 2022, города с численностью населения более 1000 тыс. чел, среднее значение между средними для офисной и торговой недвижимости	0,947	

Источник: анализ Оценщика

Корректировка на статус населенного пункта

Расположение объекта в населенном пункте, имеющем разный статус (райцентр или прочие населенные пункты) является ценообразующим фактором.

Если оцениваемые объекты расположены в населенных пунктах, имеющих одинаковый статус, корректировка не применялась, в случае различий в статусе населенного пункта Оценщик вносил необходимые корректировки.

Корректировка на статус населенного пункта была определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Обновлено февраль 2022 г.» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 12, стр. 80¹⁰.

Таблица 10.22. Корректировка на статус населенного пункта (удельные значения).

Наименование коэффициента	Показатели		
	Среднее	ОТ/ДО	
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру		Удельная цена	
Райцентр с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,73
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Обновлено февраль 2022 г.» под редакцией Л.А. Лейфера

¹⁰ Экземпляр справочника приобретен сотрудником ООО «Профессиональная Группа Оценки» - директором по развитию в СЗФО и оценщиком I категории Киришиной Н.Р. Использование указанного справочника для целей оценки и экспертизы, проводимой оценщиками и экспертами ООО «Профессиональная Группа Оценки» согласовано с правообладателем (разрешено использование сведений из справочника для расчетов и включение скопированного фрагмента из Справочника в отчет или заключение).

Поскольку оцениваемый объект по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, расположен в райцентре с развитой промышленностью (коэффициент 0,72), а часть аналогов расположены в прочих населенных пунктах (коэффициент 0,48), расчетное значение корректировки составляет «50%» $((0,72 / 0,48 - 1) = 0,5$ или 50%).

Корректировка на местоположение в черте населенного пункта (центр / спальные районы, район крупного города)

В случае если оцениваемые объекты недвижимого имущества и объекты-аналоги расположены в одинаковых районах крупных городов (г. Екатеринбург и г. Калининград) или в одинаковых ценовых зонах прочих населенных пунктов (центр / спальные районы), корректировка на местоположение для таких объектов не применялась.

Если расположение оцениваемых объектов и объектов-аналогов отличалось, была применена соответствующая корректировка.

Корректировка на расположение в разных районах г. Калининграда была определена на основании данных об арендной ставке (<https://klops.ru/news/interesting/155070-obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-kaliningrada>). Принт-скрин источника приведен в Приложении 3. Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 10.23. Расчет корректировки.

Район расположения объекта-аналога	Арендная ставка, руб./кв. м/мес.	Корректировка для оцениваемого объекта, расположенного в	
		Ленинградский район	Московский район
Ленинградский	540	0%	-2%
Московский	530	2%	0%
Центральный	600	-10%	-12%

Источник: анализ Оценщика

Корректировка на расположение в разных ценовых зонах прочих населенных пунктов (центр / спальные районы) была определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 54, стр. 148.

Таблица 10.24. Корректировка на местоположение (удельные значения).

Наименование коэффициента	Показатели		
	Среднее	ОТ/ДО	
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району		Удельная цена	
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Л.А. Лейфера

Поскольку все оцениваемые объекты прочих населенных пунктов расположены в центре административных районов городов (коэффициент 0,88), а часть объектов-аналогов в спальных микрорайонах высотной застройки (коэффициент 0,81) или в спальных районах среднеэтажной застройки (коэффициент 0,81), расчетное значение корректировок составляет «8,6%» $((0,88 / 0,81 - 1) = 0,086$ или 8,6%) и «17,3%» $((0,88 / 0,75 - 1) = 0,173$ или 17,3%) соответственно.

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.

Для учета расположения объектов на первой линии второстепенных улиц принято расчетное значение корректировки в размере 0,9, определенного как среднее значение между корректировкой для объекта, расположенного на «красной» линии домов (коэффициент 1), и корректировкой для объекта, расположенного внутри квартала (0,8).

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 10.25. Расчет корректировки.

Объект анализа	Аналоги		
	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	внутри квартала
1-ая линия	0%	11%	25%
1-ая линия (второстепенная улица)	-10%	0%	11%
внутри квартала	-20%	-10%	0%

Источник: анализ Оценщика

Корректировка на локальное расположение была определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 78, стр. 176.

Таблица 10.26. Корректировка на линию расположения домов (удельные значения).

Наименование коэффициента	Показатели		
	Среднее	Удельная цена	ОТ/ДО
Отношение удельной цены объекта офисного объекта, расположенного внутри квартала к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Л.А. Лейфера

Корректировка на 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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.» под редакцией Л.А. Лейфера, рисунок 84, стр. 251.

Таблица 10.27. Источник корректировки.



Рис. 84²⁹

Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения описывается следующей функцией:

$$y = 1,4448 * x^{-0,082}$$

Для расчета корректировки на масштаб используется значение степенной функции, указанной выше, в размере «-0,082».

Размер корректировки на масштаб для гаражей определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 70, стр. 174.

Таблица 10.28. Корректировка на масштаб (коэффициент торможения для расчета корректировки на общую площадь).

Категория городов	Показатели		
	Среднее	ОТ/ДО	
Усредненные данные по городам России	(0,1220)	0,1260	(0,1180)

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А.

Коэффициент торможения принят в размере «-0,122».

Корректировка на распределение площади по этажам

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

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

$$K_э = \frac{D_{o1} + D_{o2} * k_2}{D_{a1} + D_{a2} * k_2} * 100\%, \text{ где:}$$

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

D_{o1} , D_{o2} , – доля помещений Объекта оценки, расположенных на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе, подвале;

D_{a1} , D_{a2} – доля помещений аналога, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе, подвале;

k_2 – 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 «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 148, стр. 277.

Таблица 10.29. Корректировка на этаж расположения (удельные значения).

Наименование коэффициента	среднее	ОТ/ДО	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на втором этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на первом этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на первом этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на первом этаже	0,69	0,68	0,70

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Далее было рассчитано соотношение приведенной площади и общей площади зданий / помещений и определены коэффициенты для оцениваемых объектов и объектов-аналогов. Детальный расчет корректировок приведен выше в таблицах 10.2 - 10.20.

Корректировка на тип объекта (ОСЗ / встроенно-пристроенное помещение)

Корректировка применялась при необходимости, исходя из типа объекта оцениваемых объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов, и рассчитывалась на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 142, стр. 266.

Таблица 10.30. Корректировка на тип объекта (удельные значения).

Наименование коэффициента	Среднее значение	ОТ/ДО	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

Таблица 10.31. Расчет корректировки.

Объект анализа	Аналоги	
	Здание	Помещение
Здание	0%	11%
Помещение	-10%	0%

Источник: анализ Оценщика

Корректировка на техническую обеспеченность инженерными коммуникациями

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

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

Корректировка на наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа у объекта недвижимости является преимуществом и влияет на справедливую стоимость объекта. Корректировка применяется в случае, если оцениваемый объект недвижимости и объекты-аналоги являются помещениями и имеют различия по данному параметру.

Корректировка рассчитывалась на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 157, стр. 283.

Таблица 10.32. Корректировка на наличие отдельного входа (удельные значения).

Наименование коэффициента	Среднее значение	ОТ/ДО	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

Таблица 10.33. Расчет корректировки.

Объект анализа	Аналоги	
	есть отдельный вход	нет отдельного входа
есть отдельный вход	0%	16%
нет отдельного входа	-14%	0%

Источник: анализ Оценщика

Корректировка на наличие витринных окон

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

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

Согласно данным, опубликованным в бюллетене RWAY (издание №235, 2014 г.), помещения с витринами стоят на 15-20% дороже помещений без витринных окон.

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 10.34. Расчет корректировки.

Объект анализа	Аналоги	
	есть витринные окна	нет витринных окон
есть витринные окна	0%	18%
нет витринных окон	-15%	0%

Источник: анализ Оценщика

Корректировка на физическое состояние зданий

Корректировка применялась при необходимости, исходя из физического состояния оцениваемых объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов.

Размер корректировки на физическое состояние зданий офисного и свободного назначения определен на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 191, стр. 303.

Таблица 10.35. Корректировка на физическое состояние зданий (удельные значения).

Объект анализа	Аналоги		
	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
хорошее	1,00	1,22	1,69
удовлетворительное	0,82	1,00	1,39
неудовлетворительное	0,59	0,72	1,00

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 10.36. Расчет корректировки.

Объект анализа	Аналоги		
	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
хорошее	0%	22%	69%
удовлетворительное	-18%	0%	39%
неудовлетворительное	-41%	-28%	0%

Источник: анализ Оценщика

Необходимо отметить, что согласно классификации Справочника состояние «хорошее» соответствует физическому состоянию нового здания, состояние «неудовлетворительное» - здание, требующее проведение капитального ремонта.

Размер корректировки на физическое состояние гаражей определен на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, табл. 148, стр. 256.

Таблица 10.37. Корректировка на физическое состояние зданий (удельные значения).

Объект анализа	Аналоги		
	хорошее	удовлетворительное	без отделки
хорошее	1,00	1,18	1,45
удовлетворительное	0,85	1,00	1,23
без отделки	0,69	0,82	1,00

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А.

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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 199, стр. 313.

Таблица 10.38. Корректировка на тип отделки (удельные значения).

Объект анализа	Аналоги			
	требуется капитальный ремонт / без отделки	требуется косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	отделка "люкс"
требуется капитальный ремонт / без отделки	1,00	0,94	0,80	0,65
требуется косметического ремонта / черновая отделка	1,06	1,00	0,85	0,69
стандартная	1,25	1,18	1,00	0,81
отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 10.39. Расчет корректировки.

Объект анализа	Аналоги			
	требуется капитальный ремонт / без отделки	требуется косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	отделка «люкс»
требуется капитальный ремонт / без отделки	0%	-6%	-20%	-35%
требуется косметического ремонта / черновая отделка	6%	0%	-15%	-31%
стандартная	25%	18%	0%	-19%
отделка «люкс»	54%	46%	23%	0%

Источник: анализ Оценщика

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

Корректировка на функциональное назначение

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

Ввиду крайне ограниченного предложения о продаже объектов офисного назначения в г. Балтийске, в качестве объектов-аналогов были использованы в том числе здания, относящиеся к

торгово-развлекательному и гостиничному сегменту. Выбор аналогов обусловлен сопоставимым масштабом объектов и конструктивными решениями.

Размер корректировки принят на основании данных Ассоциации СтатРиэлт, подготовленных по состоянию на 01.07.2022.

Для расчета корректировки использованы средние значения коэффициентов: административные здания (коэффициент 2,77), торгово-развлекательные универсального назначения (коэффициент 2,85), гостиницы (коэффициент 3,46).

Корректировка на обеспеченность здания земельным участком

Влияние фактора «обеспеченность земельным участком» учитывает разницу площадь земельных участков оцениваемого объекта и объектов аналогов.

В рамках настоящего Отчета корректировка применялась для оцениваемых зданий, объектами-аналогами которых были также здания, а именно, для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а.

Суть данной корректировки заключается в определении стоимости 1 кв. м здания аналога в предположении, что обеспеченность земель будет такая же, как и у объекта оценки.

Величина корректировки на разницу в площади земельного участка определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади зданий для единого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$V = \frac{S_{з\text{у}}}{S_{\text{строен}}}, \text{ где:}$$

$S_{з\text{у}}$ – площадь земельного участка, кв. м;

$S_{\text{строен}}$ – общая площадь зданий, расположенного на земельном участке, кв. м;

Величина V - отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялась площадь земельного участка объекта-аналога с учетом обеспеченности зданий земельным участком (S') единого объекта.

Зависимость удельной цены от площади земельного участка в городах с численностью менее 1 млн человек описывается следующей функцией на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А., рис. 31, стр. 117:

$$y = 3,289 * x^{-0,189}$$

Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком приведен в п. 18 таблицы 10.14.

Веса объектов-аналогов

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщика 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, Оценщик определил 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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 62, стр. 114.
- данные Ассоциации СтатРиэлт, подготовленные по состоянию на 01.07.2022.

Таблица 10.40. Корректировка на долю стоимости земельного участка в стоимости ЕОН.

Класс объектов	Среднее значение	ОТ/ДО	
Объекты свободного назначения (доля улучшений в ЕОН)	0,81	0,79	0,83

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (доля земли в ЕОН)	0,07	0,19	0,13
Складские и производственные здания (доля земли в ЕОН)	0,06	0,24	0,16

Источник: данные Ассоциации СтатРиэлт, подготовленные по состоянию на 01.07.2022

Значение доли для объектов офисного и свободного назначения рассчитано как среднее значение между 19% ($1 - 0,81 = 0,19$ или «19%») и 13% (0,13) и составило округленно 16%.

Доля стоимости земельного участка для гаражей определена на основании данных Ассоциации СтатРиэлт, подготовленных по состоянию на 01.07.2022, и составила 16% (0,16).

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 10.2 – 10.20.

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества в составе Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на «13» сентября 2022 года составляет:

Таблица 10.41. Определение справедливой стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без 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	18 117 122	15 097 601,67
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	433 128	360 940,00
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	36:14:0017603:24	3 533 381	3 533 381,00
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	36:33:0002401:326	35 896 806	29 914 005,00
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	424 465	353 720,83
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	6 918 338	6 918 338,00
7	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097 кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219	66:41:0502096:219	78 639 542	65 532 951,67
8	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):	39:15:121543:287	19 484 721	16 237 267,50

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287			
9	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литер А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	39:15:150851:226	6 083 748	5 069 790,00
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	39:14:010607:30	13 659 068	11 382 556,67
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	39:14:010607:8	2 601 727	2 601 727,00
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	39:16:010516:176	8 839 805	7 366 504,17
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	39:16:010516:561	13 858	13 858,00
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	39:16:010516:560	242 519	242 519,00
15	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 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	17 504 166	14 586 805,00
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	39:15:132320:7	229 166 206	190 971 838,33
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	39:15:132320:5	43 650 706	43 650 706,00
ИТОГО			485 209 306	413 834 509,84

Источник: анализ Оценщика

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

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

11.1. 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 использовался метод капитализации чистого операционного дохода. Для целей расчетов, учитывая специфику указанного метода, Оценщик полагает, что доходы от сдачи в аренду и расходы, связанные с содержанием оцениваемого недвижимого имущества, останутся на текущем уровне.

11.2. 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.

1. 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. Учитывая масштаб оцениваемого здания и уровень активности рынка аренды коммерческих помещений г. Лиски, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача блоками, состоящими из нескольких помещений сопоставимой площадью. 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.

Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47: 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. Екатеринбурга, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача блоками, состоящими из нескольких помещений сопоставимой площадью. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 1 097 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 помещений, 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 единым объектом. 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 416,3 кв. м.

Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28: учитывая конструктивные особенности и планировку помещений, 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.

2. Определение ставки аренды и потенциального валового дохода

При определении справедливой стоимости объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки Оценщиком были проанализированы действующие ставки аренды на здания и помещения согласно информации, предоставленной Заказчиком (см. Раздел 6 настоящего Отчета).

Анализ рынка, приведенный далее в таблицах 11.1 – 11.18 и в Разделах 8.5 - 8.7, показал, что не все арендные ставки по действующим договорам аренды находятся в рыночном диапазоне ставок в рассматриваемых локациях.

Таким образом, Оценщик считает целесообразным в расчете потенциального валового дохода для зданий и помещений, для которых текущие арендные ставки соответствуют рыночным диапазонам, использовать арендные ставки по текущим договорам аренды.

С учетом принятых общих допущений, описанных в Разделе 3, для зданий и помещений, для которых есть отклонения от рыночных показателей или они вакантны по состоянию на Дату оценки, 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.

Типовые условия аренды подобных объектов на рассматриваемых рынках следующие: арендная ставка включает эксплуатационные расходы и не включает коммунальные платежи, которые арендатор оплачивает самостоятельно сверх арендной платы. Для объявлений, в которых не указан состав арендной ставки, состав арендной ставки принят исходя из типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении состава арендных платежей, т.е. арендная ставка включает эксплуатационные расходы и не включает коммунальные платежи.

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.

Подробное описание критериев выбора аналогов, описание аналогов, выполненные расчеты по определению рыночной ставки аренды для оцениваемых объектов приведены в расчетных таблицах ниже.

Таблица 11.1. 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 анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
4	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Дата предложения / сделки	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
7	Состав передаваемых прав на здание (помещение) / земельный участок под зданием	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
8	Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
9	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 62	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 66	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 21	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, Индустриальная ул.
10	Численность населения, тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.
11	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	спальные микрорайоны высотной застройки
12	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
14	Наличие отдельного входа	нет	да	нет	нет	да
15	Наличие витринных окон	нет	нет	да	да	нет
16	Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
18	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	2	2 / цоколь	3	3	1
19	Площадь здания, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	250,0	76,0	222,0	290,0
20	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
21	Ставка аренды с НДС, руб.	-	4 200	4 800	3 600	4 000
22	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН	НДС включен
23	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	включены	отдельно
24	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	включены
25	Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	4 200	4 800	3 600	4 000
26	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/	https://www.avito.ru/liski/kommercheskaya_nedvizhimost/

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
			268537315/	270260994/	267607038/	svobodnogo_naznacheniya_290_m_1760624064

Таблица 11.2. 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 анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 200	4 800	3 600	4 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 990	4 560	3 420	3 800
5	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%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 990	4 560	3 420	3 800
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 990	4 560	3 420	3 800
7	Дата предложения	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
	Корректировка на период предложения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 990	4 560	3 420	3 800
8	Состав передаваемых прав на здание (помещение)	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 990	4 560	3 420	3 800
9	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, Коммунистическая ул., 62	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 66	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 21	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, Индустриальная ул.
	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	спальные микрорайоны высотной застройки
	Корректировка на местоположение, %	0,88	0,88	0,88	0,88	0,81
	Корректировка на местоположение, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	8,6%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 990	4 560	3 420	4 127
10	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 990	4 560	3 420	4 127
11	Площадь здания (помещения), кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	250	76	222	290
	Корректировка на общую площадь, %	-	0,0%	-2,2%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 990	4 460	3 420	4 127
12	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%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 990	4 460	3 420	4 127
13	Наличие отдельного входа	нет	да	нет	нет	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	-14,0%	0,0%	0,0%	-14,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 431	4 460	3 420	3 549
14	Наличие витринных окон	нет	нет	да	да	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0,0%	-15,0%	-15,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 431	3 791	2 907	3 549
15	Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на состояние здания, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 431	3 791	2 907	3 549
16	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 431	3 791	2 907	3 549
17	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
	Корректировка на тип объекта, %	-	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 740	4 132	3 169	3 868
18	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	включены	отдельно
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %	-	0,0%	0,0%	-6,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 740	4 132	2 979	3 868
19	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	включены
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	-5,6%

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		3 740	4 132	Аналог не брался во внимание, поскольку выбивается из общей выборки и находится в самом низком ценовом диапазоне	3 651
20	Величина совокупной корректировки	-	28,0%	31,2%		42,2%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	3,57	3,21		2,37
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	39,0%	35,1%		25,9%
23	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	3 855				

Таблица 11.3. 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 анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
4	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Дата предложения / сделки	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
7	Состав передаваемых прав на здание (помещение) / земельный участок под зданием	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
8	Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
9	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Победы, 13	Воронежская область, Нововоронеж, Октябрьская ул., 6	Воронежская область, Нововоронеж, Коммунальная ул., 5В	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 29Б
10	Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	31 - 40 тыс. чел.
11	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	спальные микрорайоны высотной застройки	центр
12	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
14	Наличие отдельного входа	нет	да	нет	нет	нет
15	Наличие витринных окон	нет	нет	да	нет	нет
16	Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
17	Тип отделки	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
18	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	3 / подвал	2	1	1	цоколь
19	Площадь здания, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	117,0	122,0	140,0	320,0
20	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
21	Ставка аренды с НДС, руб.	-	10 256	7 869	8 400	8 400
22	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	УСН	НДС включен	НДС включен
23	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
24	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	включены	отдельно	включены	включены
25	Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	10 256	7 869	8 400	8 400

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
26	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_117_m_474950946	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/267998752/	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_140_m_1906930508	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_320_m_931112086

Таблица 11.4. 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 анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 256	7 869	8 400	8 400
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 743	7 476	7 980	7 980
5	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%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 743	7 476	7 980	7 980
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 743	7 476	7 980	7 980
7	Дата предложения	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
	Корректировка на период предложения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 743	7 476	7 980	7 980
8	Состав передаваемых прав на здание (помещение)	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 743	7 476	7 980	7 980
9	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, ул. Победы, 13	Воронежская область, Нововоронеж, Октябрьская ул., 6	Воронежская область, Нововоронеж, Коммунальная ул., 5В	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 29Б
	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	спальные микрорайоны высотной застройки	центр
		0,88	0,88	0,88	0,81	0,88
	Корректировка на местоположение, %	-	0,0%	0,0%	8,6%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 743	7 476	8 666	7 980
10	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	-	11,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 815	7 476	8 666	7 980

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
11	Площадь здания (помещения), кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	117	122	140	320
	Корректировка на общую площадь, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 815	7 476	8 666	7 980
12	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%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 815	7 476	8 666	7 980
13	Наличие отдельного входа	нет	да	нет	нет	нет
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	-14,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 301	7 476	8 666	7 980
14	Наличие витринных окон	нет	нет	да	нет	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0,0%	-15,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 301	6 355	8 666	7 980
15	Физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %	-	-17,0%	-17,0%	-17,0%	-17,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 720	5 275	7 193	6 623
16	Тип отделки	требуется косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 794	4 642	6 330	5 828
17	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 794	4 642	6 330	5 828
18	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	включены	отдельно	включены	включены
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %	-	-5,6%	0,0%	-5,6%	-5,6%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 642	4 642	5 976	5 502
		Аналог не брался во внимание, поскольку выбивается из общей выборки и находится в самом высоком ценовом диапазоне				
19	Величина совокупной корректировки	-		49,00%	48,20%	39,60%
20	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-		2,04	2,07	2,53
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-		30,7%	31,2%	38,1%
22	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	5 386				

Таблица 11.5. Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
4	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Дата предложения / сделки	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
7	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
8	Город (населенный пункт)	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
9	Месторасположение (адрес)	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, Просторы жилой комплекс	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Щербакова, 74	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, Водоемная ул., 74
10	Численность населения, тыс. чел.	1,5 млн чел.	1,5 млн чел.	1,5 млн чел.	1,5 млн чел.
11	Месторасположение (центр / окраина)	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский
12	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	внутри квартала
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
14	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
15	Наличие витринных окон	да	да	да	да
16	Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
17	Тип отделки	41% стандарт / среднее 59% стандарт / требует косметический ремонт	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная
18	Этаж расположения	1	1	1	1
19	Площадь помещения, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	153,6	322,0	227,2
	Площадь первого этажа, кв. м	1 097,0	153,6	322,0	227,2
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
20	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
21	Ставка аренды с НДС, руб.	-	12 000	12 000	9 000
22	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	НДС включен	НДС включен
23	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
24	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
25	Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	12 000	12 000	9 000
26	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/263373662/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/272135945/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/263213619/

Таблица 11.6. Расчет арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 000	12 000	9 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-5,3%	-5,3%	-5,3%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 364	11 364	8 523
5	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, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 364	11 364	8 523
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 364	11 364	8 523
7	Дата предложения	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
	Корректировка на период предложения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 364	11 364	8 523
8	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 364	11 364	8 523
9	Город (населенный пункт)	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
	Месторасположение (адрес)	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, Просторы жилой комплекс	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Щербакова, 74	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, Водоемная ул., 74
	Месторасположение (центр / окраина)	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский
	Корректировка на местоположение, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 364	11 364	8 523

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
10	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	внутри квартала
	Корректировка на линию домов, %	-	11,0%	0,0%	25,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 614	11 364	10 654
11	Площадь помещения, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	153,6	322,0	227,2
	Корректировка на общую площадь, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 614	11 364	10 654
12	Площадь первого этажа, кв. м	1 097,0	153,6	322,0	227,2
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	1 097,0	153,6	322,0	227,2
	Соотношение приведенной площади к общей площади	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 614	11 364	10 654
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 614	11 364	10 654
14	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 614	11 364	10 654
15	Наличие витринных окон	да	да	да	да
	Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 614	11 364	10 654
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %	-	-17,0%	-17,0%	-17,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 470	9 432	8 843
17	Тип отделки	41% стандарт / среднее 59% стандарт / требует косметический ремонт	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная
	Коэффициент	0,93	0,88	0,88	1,00
	Корректировка на тип отделки, %	-	5,7%	5,7%	-7,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 067	9 970	8 224
18	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 067	9 970	8 224
19	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		11 067	9 970	8 224
20	Величина совокупной корректировки	-	39,00%	28,00%	54,30%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	2,56	3,57	1,84
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	32,12%	44,79%	23,09%
23	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	9 919			

Таблица 11.7. 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 анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
4	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Дата предложения / сделки	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
7	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
8	Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
9	Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 92	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 84	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 71
10	Численность населения, тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.
11	Месторасположение (центр / окраина)	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
12	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
14	Наличие отдельного входа	да	да	да	нет
15	Наличие витринных окон	да	нет	нет	нет
16	Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
18	Этаж расположения	1	3	2	2
19	Площадь помещения, кв.м	206,5	215,0	43,0	383,4
	Площадь первого этажа, кв. м	206,5	0,0	0,0	0,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	215,0	43,0	383,4
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
20	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
21	Ставка аренды с НДС, руб.	-	8 400	12 559	9 600
22	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	НДС включен	УСН
23	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
24	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
25	Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	8 400	12 559	9 600
26	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/269345542/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/263390822/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/269346236/

Таблица 11.8. 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 анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 400	12 559	9 600
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-6,2%	-6,2%	-6,2%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 879	11 780	9 005
5	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, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 879	11 780	9 005
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 879	11 780	9 005
7	Дата предложения	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
	Корректировка на период предложения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 879	11 780	9 005
8	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 879	11 780	9 005
9	Город (населенный пункт)	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, просп. Мира, 92	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 84	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 71
	Месторасположение (центр / окраина)	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
	Корректировка на местоположение, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 879	11 780	9 005
10	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 879	11 780	9 005
11	Площадь помещения, кв.м	206,5	215,0	43,0	383,4
	Корректировка на общую площадь, %	-	0,3%	-12,1%	5,2%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 903	10 355	9 473
12	Площадь первого этажа, кв. м	206,5	0,0	0,0	0,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	215,0	43,0	383,4
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	206,5	187,1	37,4	333,6
	Соотношение приведенной площади к общей площади	1,00	0,87	0,87	0,87
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	14,9%	14,9%	14,9%

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 081	11 898	10 884
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 081	11 898	10 884
14	Наличие отдельного входа	да	да	да	нет
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,0%	0,0%	16,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 081	11 898	12 625
15	Наличие витринных окон	да	нет	нет	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %	-	18,0%	18,0%	18,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 716	14 040	14 898
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %	-	-17,0%	-17,0%	-17,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 894	11 653	12 365
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 894	11 653	12 365
18	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 894	11 653	12 365
19	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 894	11 653	12 365
20	Величина совокупной корректировки	-	56,40%	68,20%	77,30%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	1,77	1,47	1,29
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	39,07%	32,45%	28,48%
23	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	10 778			

Таблица 11.9. 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 анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
4	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Дата предложения / сделки	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
7	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
8	Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
9	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, Октябрьская ул., 12	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона, 108
10	Численность населения, тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.
11	Месторасположение (центр / окраина)	Московский	Московский	Московский	Московский
12	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
14	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
15	Наличие витринных окон	да	да	да	да
16	Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	требует капитального ремонта / без отделки	стандартная
18	Этаж расположения	1	1	1	1
19	Площадь помещения, кв. м	39,6	125,0	72,48	55,2
	Площадь первого этажа, кв. м	39,6	125,0	72,48	55,2
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
20	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
21	Ставка аренды с НДС, руб.	-	24 000	28 800	23 914
22	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН
23	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
24	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
25	Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	24 000	28 800	23 914
26	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/268912545/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/276109615/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/269346122/

Таблица 11.10. 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 анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	24 000	28 800	23 914
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-6,2%	-6,2%	-6,2%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	22 512	27 014	22 431
5	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, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	22 512	27 014	22 431
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	22 512	27 014	22 431
7	Дата предложения	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
	Корректировка на период предложения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	22 512	27 014	22 431
8	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	22 512	27 014	22 431
9	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, Октябрьская ул., 12	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона, 108
	Месторасположение (центр / окраина)	Московский	Московский	Московский	Московский
	Корректировка на местоположение, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	22 512	27 014	22 431
10	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	22 512	27 014	22 431
11	Площадь помещения, кв.м	39,6	125,0	72,5	55,2
	Корректировка на общую площадь, %	-	9,9%	5,1%	2,8%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	24 741	28 392	23 059
12	Площадь первого этажа, кв. м	39,6	125,0	72,5	55,2
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	39,6	125,0	72,5	55,2

	Соотношение приведенной площади к общей площади	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	24 741	28 392	23 059
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	24 741	28 392	23 059
14	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	24 741	28 392	23 059
15	Наличие витринных окон	да	да	да	да
	Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	24 741	28 392	23 059
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
	Корректировка на состояние здания, %	-	0,0%	-17,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	24 741	23 565	23 059
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	требует капитального ремонта / без отделки	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %	-	0,0%	24,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	24 741	29 221	23 059
18	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	24 741	29 221	23 059
19	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	24 741	29 221	23 059
20	Величина совокупной корректировки	-	16,1%	52,3%	9,0%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	6,21	1,91	11,11
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	32,29329%	9,93240%	57,77431%
23	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	24 214			

Таблица 11.11. 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 анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
4	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Дата предложения / сделки	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
7	Состав передаваемых прав на здание (помещение) / земельный участок под зданием	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
8	Город (населенный пункт)	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск
9	Месторасположение (адрес)	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а	р-н Балтийский, г Балтийск, ул. гоголя, 2а	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, д. 56	Калининградская область, Балтийск, проспект Ленина, 67
10	Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.
11	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
12	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
14	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет
15	Состояние здания	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
16	Тип отделки	стандартная	требуется косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	стандартная
17	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	3 / подвал	1	2	5
18	Площадь здания, кв.м	348,1	28,0	35,4	31,0
19	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
20	Ставка аренды с НДС, руб.	-	8 571	11 864	9 677
21	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен
22	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
23	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	включены	включены	включены
23	Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	8 571	11 864	9 677
24	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_28_kv_m_kaliningradskaya_baltiyskiy_baltiysk_ul_gogolya_2a_6872960013/	https://kaliningrad.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_354_kv_m_kaliningradskaya_baltiysk_prospekt_lenina_56_6880903814/	https://realty.yandex.ru/offer/5200622013758577185/?isExact=YES&source=serp_offers_item

Таблица 11.12. 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 анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 571	11 864	9 677
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 142	11 271	9 193
5	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, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 142	11 271	9 193
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 142	11 271	9 193
7	Дата предложения	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
	Корректировка на период предложения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 142	11 271	9 193
8	Состав передаваемых прав на здание (помещение)	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 142	11 271	9 193
9	Город (населенный пункт)	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск
	Месторасположение (адрес)	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а	р-н Балтийский, г Балтийск, ул. гоголя, 2а	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, д. 56	Калининградская область, Балтийск, проспект Ленина, 67
	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
	Корректировка на местоположение, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 142	11 271	9 193
10	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	-	11,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 038	11 271	9 193
11	Площадь здания (помещения), кв.м	348	28	35	31
	Корректировка на общую площадь, %	-	-18,7%	-17,2%	-18,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 348	9 332	7 538
12	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
	Корректировка на тип объекта, %	-	9,0%	9,0%	9,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 009	10 172	8 216
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 009	10 172	8 216

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
14	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		8 009	10 172	8 216
15	Физическое состояние здания	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на состояние здания, %		21,0%	21,0%	21,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 691	12 308	9 941
16	Тип отделки	стандартная	требуется косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		14,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 048	12 308	9 941
17	Функциональное назначение	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
	Коэффициент	2,77	2,77	2,77	2,77
	Корректировка на функциональное назначение, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		11 048	12 308	9 941
18	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 048	12 308	9 941
19	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	включены	включены	включены
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		-5,6%	-5,6%	-5,6%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		10 429	11 619	9 384
20	Величина совокупной корректировки	-	84,3%	57,8%	58,6%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	1,19	1,73	1,71
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	25,70%	37,37%	36,93%
23	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	10 488			

Таблица 11.13. 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 анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
4	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Дата предложения / сделки	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
7	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
8	Город (населенный пункт)	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск
9	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, Советский г.о., Советск, ул. Победы, 32А
10	Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.
11	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
12	Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
14	Наличие отдельного входа	да	да	да	нет
15	Наличие витринных окон	нет	нет	да	нет
16	Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
18	Этаж расположения	подвал, 1 этаж	1	1	4
19	Площадь помещения, кв.м	251,7	69,5	130,0	28,8
	Площадь первого этажа, кв. м	135,1	69,5	130,0	0,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	28,8
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	116,6	0,0	0,0	0,0
20	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
21	Ставка аренды с НДС, руб.	-	8 633	7 846	8 333
22	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен
23	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
24	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	включены	включены	включены
25	Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	8 633	7 846	8 333

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
26	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://100realty.ru/sovetsk/arenda-ofisa-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-42-8097912	https://100realty.ru/sovetsk/arenda-torgovoy-ploshchadi-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-16-8097828	https://www.avito.ru/kaliningradskaya_oblast_sovetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_28.8_m_2062134110

Таблица 11.14. 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 анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 633	7 846	8 333
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-4,5%	-4,5%	-4,5%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 245	7 493	7 958
5	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, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 245	7 493	7 958
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 245	7 493	7 958
7	Дата предложения	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
	Корректировка на период предложения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 245	7 493	7 958
8	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 245	7 493	7 958
9	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, 42	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 16	Калининградская область, Советский г.о., Советск, ул. Победы, 32А
	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
	Корректировка на местоположение, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 245	7 493	7 958
10	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, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 245	7 493	7 958
11	Площадь помещения, кв.м	251,7	69,5	130,0	28,8

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на общую площадь, %	-	-10,0%	-5,3%	-16,3%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 421	7 096	6 661
12	Площадь первого этажа, кв. м	135,1	69,5	130,0	0,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	28,8
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	116,6	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	215,6	69,5	130,0	25,1
	Соотношение приведенной площади к общей площади	0,86	1,00	1,00	0,87
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	-14,0%	-14,0%	-1,1%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 382	6 103	6 588
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 382	6 103	6 588
14	Наличие отдельного входа	да	да	да	нет
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,0%	0,0%	16,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 382	6 103	7 642
15	Наличие витринных окон	нет	нет	да	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0,0%	-15,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 382	5 188	7 642
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %	-	0,0%	0,0%	-17,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 382	5 188	6 343
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 382	5 188	6 343
18	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 382	5 188	6 343
19	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	включены	включены	включены
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %	-	-5,6%	-5,6%	-5,6%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 025	4 897	5 988
20	Величина совокупной корректировки	-	34,10%	44,40%	60,50%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	2,93	2,25	1,65
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	42,9%	32,9%	24,2%
23	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	5 645			

Таблица 11.15. 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 анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
4	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Дата предложения / сделки	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
7	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
8	Город (населенный пункт)	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск
9	Месторасположение (адрес)	Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2	Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., Ленина, 3	Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., Ленина, 2	Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., ул. Ленина, 36
10	Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.
11	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
12	Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
14	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
15	Наличие витринных окон	нет	нет	да	да
16	Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
18	Этаж расположения	1	1	1	1
19	Площадь помещения, кв.м	416,3	46,0	50,9	70,0
	Площадь первого этажа, кв. м	416,3	46,0	50,9	70,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
20	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
21	Ставка аренды с НДС, руб.	-	8 348	8 251	10 286
22	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен
23	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
24	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	включены	включены	включены
25	Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	8 348	8 251	10 286

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
26	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kvartelia.ru/chernyahovsk/sdam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-46-m-chernyahovskiy-g-o-ul-lenina-3-6669986	https://kvartelia.ru/chernyahovsk/sdam/torgovaya-ploschad-50-m-chernyahovskiy-g-o-3799198	https://100real.ru/chernyahovsk/arenda-ofisa-chernyahovskiy-g-o-ul-lenina-36-9520071

Таблица 11.16. 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 анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 348	8 251	10 286
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-4,5%	-4,5%	-4,5%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 972	7 880	9 823
5	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, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 972	7 880	9 823
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 972	7 880	9 823
7	Дата предложения	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
	Корректировка на период предложения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 972	7 880	9 823
8	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 972	7 880	9 823
9	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, 3	Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., Ленина, 2	Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., ул. Ленина, 36
	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
	Коэффициент	0,88	0,88	0,88	0,88
	Корректировка на местоположение, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 972	7 880	9 823
10	Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 175	7 092	8 841

11	Площадь помещения, кв.м	416,3	46,0	50,9	70,0
	Корректировка на общую площадь, %	-	-16,5%	-15,8%	-13,6%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 991	5 971	7 639
12	Площадь первого этажа, кв. м	416,3	46,0	50,9	70,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	416,3	46,0	50,9	70,0
	Соотношение приведенной площади к общей площади	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 991	5 971	7 639
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 991	5 971	7 639
14	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 991	5 971	7 639
15	Наличие витринных окон	нет	нет	да	да
	Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0,0%	-15,0%	-15,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 991	5 075	6 493
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на состояние здания, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 991	5 075	6 493
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 991	5 075	6 493
18	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 991	5 075	6 493
19	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	включены	включены	включены
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %	-	-5,6%	-5,6%	-5,6%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 656	4 791	6 129
20	Величина совокупной корректировки	-	36,60%	50,90%	48,70%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	2,73	1,96	2,05
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	40,50%	29,08%	30,42%
23	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	5 548			

Таблица 11.17. 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 анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
4	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Дата предложения / сделки	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
7	Состав передаваемых прав на здание (помещение) / земельный участок под зданием	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
8	Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
9	Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Зарайская ул., 7	Калининградская область, Калининград, Советский пр-т, 23	Калининградская область, Калининград, ул. Сержанта Колоскова, 4А
10	Численность населения, тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.
11	Месторасположение (центр / окраина)	Ленинградский	Ленинградский	Центральный	Центральный
12	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
14	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
15	Наличие витринных окон	нет	нет	да	нет
16	Состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
17	Тип отделки	отделка "люкс"	отделка "люкс"	стандартная	отделка "люкс"
18	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	5 / подвал	9	4	4
19	Площадь здания, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	242,5	275,0	208,4
20	Наличие мебелировки	нет	да	нет	нет
21	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
22	Ставка аренды с НДС, руб.	-	12 372	10 386	11 977
23	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен
24	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
25	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	включены	включены
26	Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	12 372	10 386	11 977
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/269345555/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/264980384/	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_208.4_m_2049813396

Таблица 11.18. 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 анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 372	10 386	11 977
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-6,2%	-6,2%	-6,2%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 605	9 742	11 234
5	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, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 605	9 742	11 234
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 605	9 742	11 234
7	Дата предложения	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
	Корректировка на период предложения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 605	9 742	11 234
8	Состав передаваемых прав на здание (помещение)	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 605	9 742	11 234
9	Город (населенный пункт)	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, Зарайская ул., 7	Калининградская область, Калининград, Советский пр-т, 23	Калининградская область, Калининград, ул. Сержанта Колоскова, 4А
	Месторасположение (центр / окраина)	Ленинградский	Ленинградский	Центральный	Центральный
	Корректировка на местоположение, %	-	0,0%	-10,0%	-10,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 605	8 768	10 111
10	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	-	11,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 882	8 768	10 111
11	Площадь здания (помещения), кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	243	275	208
	Корректировка на общую площадь, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 882	8 768	10 111
12	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,0%	0,0%	0,0%

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 882	8 768	10 111
13	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 882	8 768	10 111
14	Наличие витринных окон	нет	нет	да	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0,0%	-15,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 882	7 453	10 111
15	Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %	-	0,0%	21,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 882	9 018	10 111
16	Тип отделки	отделка "люкс"	отделка "люкс"	стандартная	отделка "люкс"
	Корректировка на тип отделки, %	-	0,0%	24,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 882	11 182	10 111
17	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
	Корректировка на тип объекта, %	-	9,0%	9,0%	9,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	14 041	12 188	11 021
18	Наличие мебелировки	нет	да	нет	нет
	Корректировка на наличие мебели, %	-	-7,4%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 002	12 188	11 021
19	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 002	12 188	11 021
20	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	включены	включены
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %	-	0,0%	-5,6%	-5,6%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 002	11 505	10 404
21	Величина совокупной корректировки	-	33,6%	90,8%	30,8%
22	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	2,98	1,10	3,25
23	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	40,7%	15,0%	44,3%
24	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	11 627			



Обоснование корректировок.

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

1. состав передаваемых прав на здание / помещение;
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. линия расположения домов;
6. масштаб;
7. распределение площади по этажам;
8. тип объекта (ОСЗ / встроенно-пристроенное помещение);
9. техническая обеспеченность инженерными коммуникациями;
10. наличие отдельного входа;
11. наличие витринных окон;
12. физическое состояние здания / помещения;
13. тип отделки;
14. функциональное назначение;
15. наличие мебели;
16. наличие коммунальных платежей в ставке аренды;
17. 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

По мнению Оценщика, объявленные ставки аренды должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения ставки во время торгов. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта ставка несколько снижается.

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

Для определения корректировки использовались следующие источники:

- «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 14, стр. 33, таблица 21, стр. 41;

- данные Ассоциации СтатРиэлт, подготовленные по состоянию на 01.07.2022.

Расчет корректировок приведен ниже в таблице.

Таблица 11.19. Расчет корректировки (удельные значения).

Класс объектов / Источник	Значение по источнику	Значение, используемое в расчете (среднее значение)
Офисные и другие общественные помещения и здания		
Статриелт, 01.07.2022, Группа Б	0,930	
Справочник, Лейфер Л.А., 2022, города с численностью населения менее 500 тыс. чел, среднее значение	0,969	0,950
Статриелт, 01.07.2022, Группа Б	0,930	
Справочник, Лейфер Л.А., 2022, города с численностью населения 500-1000 тыс. чел, среднее значение	0,945	0,938
Помещения свободного назначения		
Статриелт, 01.07.2022, Группа Б, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,940	
Справочник, Лейфер Л.А., 2022, города с численностью населения менее 500 тыс. чел, среднее значение между средними для офисной и торговой недвижимости	0,969	0,955
Статриелт, 01.07.2022, Группа Б, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,940	
Справочник, Лейфер Л.А., 2022, города с численностью населения 500-1000 тыс. чел, среднее значение между средними для офисной и торговой недвижимости	0,936	0,938
Статриелт, 01.07.2022, Группа Б, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,940	
Справочник, Лейфер Л.А., 2022, города с численностью населения более 1000 тыс. чел, среднее значение между средними для офисной и торговой недвижимости	0,954	0,947

Источник: анализ Оценщика

Корректировка на местоположение в черте населенного пункта (центр / спальные районы, район крупного города)

В случае если оцениваемые объекты недвижимого имущества и объекты-аналоги расположены в одинаковых районах крупных городов (г. Екатеринбург и г. Калининград) или в одинаковых ценовых зонах прочих населенных пунктов (центр / спальные районы), корректировка на местоположение для таких объектов не применялась.

Если расположение оцениваемых объектов и объектов-аналогов отличалось, была применена соответствующая корректировка.

Корректировка на расположение в разных районах г. Калининграда была определена на основании данных об арендной ставке (<https://klops.ru/news/interesting/155070-obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-kaliningrada>). Принт-скрин источника приведен в Приложении 3. Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 11.20. Расчет корректировки.

Район расположения объекта-аналога	Арендная ставка, руб./кв. м/мес.	Корректировка для оцениваемого объекта, расположенного в	
		Ленинградский район	Московский район
Ленинградский	540	0%	-2%
Московский	530	2%	0%
Центральный	600	-10%	-12%

Источник: анализ Оценщика

Корректировка на расположение в разных ценовых зонах прочих населенных пунктов (центр / спальные районы) была определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 54, стр. 148.

Таблица 11.21. Корректировка на местоположение (удельные значения).

Наименование коэффициента	Показатели	
	Среднее	ОТ/ДО
Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району		Удельная арендная ставка
Центры административных районов города	0,88	0,87
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Л.А. Лейфера

Поскольку все оцениваемые объекты прочих населенных пунктов расположены в центре административных районов городов (коэффициент 0,88), а часть объектов-аналогов в спальнях микрорайонах высотной застройки (коэффициент 0,81), расчетное значение корректировки составляет «9%» $((0,88 / 0,81 - 1) = 0,09$ или 9%).

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.

Для учета расположения объектов на первой линии второстепенных улиц принято расчетное значение корректировки в размере 0,9, определенного как среднее значение между корректировкой для объекта, расположенного на «красной» линии домов (коэффициент 1), и корректировкой для объекта, расположенного внутри квартала (0,8).

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 11.22. Расчет корректировки.

Объект анализа	Аналоги		
	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	внутри квартала
1-ая линия	0%	11%	25%
1-ая линия (второстепенная улица)	-10%	0%	11%
внутри квартала	-20%	-10%	0%

Источник: анализ Оценщика

Корректировка на локальное расположение была определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 78, стр. 176.

Таблица 11.23. Корректировка на линию расположения домов (удельные значения).

Наименование коэффициента	Показатели		
	Среднее	ОТ/ДО	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта офисного объекта, расположенного внутри квартала к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Л.А. Лейфера

Корректировка на 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.

Корректировка на масштаб была применена для оцениваемых зданий и помещений офисного и свободного назначения, предполагаемых к сдаче в аренду единым лотом / объектом.

Размер корректировки на масштаб определен на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.» под редакцией Л.А. Лейфера, рисунок 84, стр. 251.

Таблица 11.24. Источник корректировки.

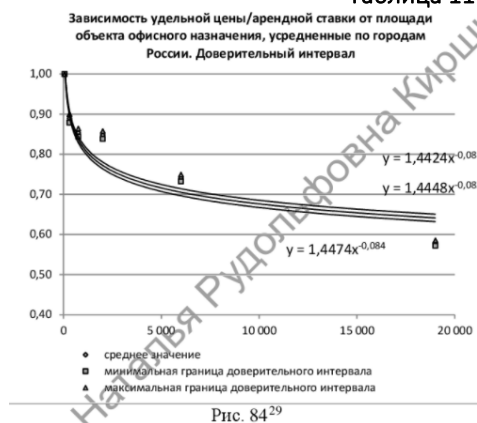


Рис. 84²⁹

Зависимость арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения описывается следующей функцией:

$$y = 1,4448 * x^{-0,082}$$

Для расчета корректировки на масштаб используется значение степенной функции, указанной выше, в размере «-0,082».

Корректировка на распределение площади по этажам

Разное распределение поэтажной площади в помещениях при аренде может оказать существенное влияние на справедливую стоимость объекта.

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

$$K_{\text{э}} = \frac{D_{o1} + D_{o2} * k_2}{D_{a1} + D_{a2} * k_2} * 100\% \text{ где:}$$

$K_{\text{э}}$ – корректирующий коэффициент на наличие помещений, расположенных на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе;

D_{o1} , D_{o2} , – доля помещений Объекта оценки, расположенных на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе, подвале;

D_{a1} , D_{a2} – доля помещений аналога, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе, подвале;

k_2 – 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 помещений 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 «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 149, стр. 277.

Таблица 11.25. Корректировка на этаж расположения (удельные значения).

Наименование коэффициента	среднее	от/до	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на втором этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на первом этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на первом этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на первом этаже	0,69	0,68	0,70

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Далее было рассчитано соотношение приведенной площади и общей площади помещений и определены коэффициенты для оцениваемых объектов и объектов-аналогов. Детальный расчет корректировок приведен выше в таблицах 11.1 - 11.18.

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 тип объекта (ОСЗ / встроенно-пристроенное помещение);

Корректировка применялась при необходимости, исходя из типа объекта оцениваемых объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов, предполагаемого объема сдачи в аренду (по блокам или целиком) и рассчитывалась на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 142, стр. 266.

Таблица 11.26. Корректировка на тип объекта (удельные значения).

Наименование коэффициента	Среднее значение	ОТ/ДО	
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	0,92	0,91	0,92

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

Таблица 11.27. Расчет корректировки.

Объект анализа	Аналоги	
	Здание	Помещение
Здание	0%	9%
Помещение	-8%	0%

Источник: анализ Оценщика

Корректировка на наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа у объекта недвижимости является преимуществом и влияет на справедливую стоимость объекта. Корректировка применяется в случае, если оцениваемый объект недвижимости и объекты-аналоги являются помещениями или зданиями, которые предполагается сдавать в аренду блоками, и имеют различия по данному параметру.

Корректировка рассчитывалась на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 157, стр. 283.

Таблица 11.28. Корректировка на наличие отдельного входа (удельные значения).

Наименование коэффициента	Среднее значение	ОТ/ДО	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

Таблица 11.29. Расчет корректировки.

Объект анализа	Аналоги	
	есть отдельный вход	нет отдельного входа
есть отдельный вход	0%	16%
нет отдельного входа	-14%	0%

Источник: анализ Оценщика

Корректировка на наличие витринных окон

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

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

Согласно данным, опубликованным в бюллетене RWAY (издание №235, 2014 г.), помещения с витринами стоят на 15-20% дороже помещений без витринных окон.

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 11.30. Расчет корректировки.

Объект анализа	Аналоги	
	есть витринные окна	нет витринных окон
есть витринные окна	0%	18%
нет витринных окон	-15%	0%

Источник: анализ Оценщика

Корректировка на физическое состояние зданий

Корректировка применялась при необходимости, исходя из физического состояния оцениваемых объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов.

Размер корректировки на физическое состояние зданий офисного и свободного назначения определен на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 192, стр. 303.

Таблица 11.31. Корректировка на физическое состояние зданий (удельные значения).

Объект анализа	Аналоги		
	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
хорошее	1,00	1,21	1,64
удовлетворительное	0,83	1,00	1,37
неудовлетворительное	0,61	0,73	1,00

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 11.32. Расчет корректировки.

Объект анализа	Аналоги		
	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
хорошее	0%	21%	64%
удовлетворительное	-17%	0%	37%
неудовлетворительное	-39%	-27%	0%

Источник: анализ Оценщика

Необходимо отметить, что согласно классификации Справочника состояние «хорошее» соответствует физическому состоянию нового здания, состояние «неудовлетворительное» - здание, требующее проведение капитального ремонта.

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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 200, стр. 313.

Таблица 11.33. Корректировка на тип отделки (удельные значения).

Объект анализа	Аналоги			
	требуется капитального ремонта / без отделки	требуется косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	отделка "люкс"
требуется капитального ремонта / без отделки	1,00	0,92	0,81	0,65
требуется косметического ремонта / черновая отделка	1,09	1,00	0,88	0,71
стандартная	1,24	1,14	1,00	0,80
отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 11.34. Расчет корректировки.

Объект анализа	Аналоги			
	требуется капитального ремонта / без отделки	требуется косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	отделка «люкс»
требуется капитального ремонта / без отделки	0%	-8%	-19%	-35%
требуется косметического ремонта / черновая отделка	9%	0%	-12%	-29%
стандартная	24%	14%	0%	-20%
отделка «люкс»	54%	41%	24%	0%

Источник: анализ Оценщика

В рамках настоящего Отчета Оценщиком принято, что тип отделки «требуется капитального ремонта» соответствует типу отделки «без отделки», «требуется косметического ремонта» соответствует типу «черновая отделка».

Корректировка на функциональное назначение

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

Объект оценки и объекты – аналоги не имеют различия по данному параметру, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на наличие мебели в помещении

Наличие мебели, техники или оборудования в офисном помещении может оказать влияние на арендную ставку объекта.

Поскольку оцениваемые объекты недвижимости рассматриваются в состоянии «без мебели и оборудования», а некоторые аналоги предлагаются в аренду с мебелью, Оценщик применил корректировку на соответствующий параметр.

Размер корректировки принят на основании данных Ассоциации СтатРиэлт, подготовленных по состоянию на 01.07.2022. Величина корректировки составляет «-7,4%» ($1 / 1,08 - 1 = -0,074$ или «-7,4%»).

Корректировка на наличие в арендной ставке коммунальных платежей

В случае, если в арендную ставку объекта-аналога были включены коммунальные платежи, в расчете учитывалась соответствующая корректировка, которая была определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021 г.)» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 7,

стр. 52 и принята в размере минимального значения для объектов офисной недвижимости на уровне 6,0%, что обусловлено локацией оцениваемых объектов недвижимости.

Корректировка на наличие в арендной ставке эксплуатационных расходов

Анализ условий действующих договоров аренды показывают, что, как правило, в арендную ставку не включаются эксплуатационные расходы, поэтому в случае, если в арендную ставку объекта-аналога были включены эксплуатационные расходы, в расчете учитывалась соответствующая корректировка.

Корректировка определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021 г.)» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 7, стр. 52 и принята в размере минимального значения для объектов офисной недвижимости на уровне 5,6%, что обусловлено локацией оцениваемых объектов недвижимости.

Веса объектов-аналогов

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

3. Определение действительного валового дохода

В рамках настоящей работы необходимо учесть уровень потерь от недозагрузки, связанный с периодической ротацией арендаторов, и потенциальные потери при сборе арендной платы.

Уровень потерь определен Оценщиком в зависимости от города расположения оцениваемого объекта недвижимого имущества, с учетом критерия активности или неактивности рынка коммерческой недвижимости, функционального назначения, масштаба объекта и предполагаемых условий сдачи в аренду (блоками или единым объектом).

Уровень потерь определен на основании данных Ассоциации СтатРиэлт, подготовленных по состоянию на 01.07.2022.

Значения, используемые в расчетах, приведены ниже в таблице.

Таблица 11.35. Определение уровня потерь от недозагрузки и недосбора арендной платы.

Характеристика / Источник	Значение по источнику
Неактивный рынок	
<i>Офисное назначение</i>	
<i>Блоки до 100 кв.м в крупном объекте</i>	
Статриэлт, 01.07.2022, офис, среднее значение	24,0%
<i>Офисное назначение</i>	
<i>Блоки 100-500 кв.м</i>	
Статриэлт, 01.07.2022, офис, верхняя граница	18,0%
<i>Помещения свободного назначения</i>	
<i>Блоки 100-500 кв.м</i>	
Статриэлт, 01.07.2022, расчетное среднее значение между офисными и торговыми, верхняя граница	10,5%
Активный рынок	
<i>Офисное назначение</i>	
<i>Блоки 100-500 кв.м</i>	
Статриэлт, 01.07.2022, офис, верхняя граница	18,0%
<i>Помещения свободного назначения</i>	
<i>Блоки 100-500 кв.м</i>	
Статриэлт, 01.07.2022, расчетное среднее значение между офисными и торговыми, верхняя граница	10,5%
<i>Помещения свободного назначения</i>	
<i>Блоки до 100 кв.м, объекты площадью до 200 кв.м</i>	
Статриэлт, 01.07.2022, расчетное среднее значение между офисными и торговыми, среднее значение	16,5%

Источник: анализ Оценщика

Верхняя граница диапазона отражает более высокий класс качества объекта, высокую плотность застройки и престижность местоположения.

4. 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 (по состоянию на 2021 г.)» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 34, стр. 96 и таблица 38, стр. 100.

На основании вышеуказанных источников Оценщиком рассчитана величина операционных расходов для объектов офисного и свободного назначения. Значения, используемые в расчетах, приведены ниже в таблице.

Таблица 11.36. Определение величины операционных расходов.

Характеристика / Источник	Значение по источнику	Значение, используемое в расчете (среднее значение)
<i>Офисное назначение</i>		
Справочник, Лейфер Л.А., класс В, нижняя граница	13,4%	13,1%
Справочник, Лейфер Л.А., класс С, нижняя граница	12,8%	
<i>Помещения свободного назначения</i>		
Справочник, Лейфер Л.А., класс В, нижняя граница	13,4%	13,3%
Справочник, Лейфер Л.А., прочие торговые и сходные объекты, нижняя граница	13,2%	

Источник: анализ Оценщика

Для расчета величины операционных расходов Оценщиком 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, эксплуатационные расходы преимущественно не включаются в арендную ставку, Арендатор несет расходы самостоятельно.

5. Оценка чистого операционного дохода:

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

6. 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 Оценщиком в зависимости от города расположения оцениваемого объекта недвижимого имущества, 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 данных Ассоциации СтатРиэлт, подготовленных по состоянию на 01.07.2022.

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 11.37. Определение ставки капитализации.

Характеристика / Источник	Значение по источнику
Неактивный рынок	
<i>Офисное назначение</i>	
<i>Класс В</i>	
Статриэлт, 01.07.2022, офис, среднее значение	13,0%
<i>Офисное назначение</i>	
<i>Класс В / С</i>	
Статриэлт, 01.07.2022, офис, расчетное среднее значение между средним и верхней границей	15,0%
<i>Помещения свободного назначения</i>	

Характеристика / Источник	Значение по источнику
Статриелт, 01.07.2022, расчетное среднее значение между средним и верхней границей для офисных и торговых объектов	13,3%
Активный рынок	
<i>г. Калининград, Офисное назначение</i>	
Статриелт, 01.07.2022, офис, расчетное среднее значение между нижней границей и средним	11,0%
<i>г. Калининград, Помещения свободного назначения</i>	
Статриелт, 01.07.2022, расчетное среднее значение между нижней границей и средним для офисных и торговых объектов	11,5%
<i>г. Екатеринбург, Помещения свободного назначения</i>	
Статриелт, 01.07.2022, расчетное среднее значение между нижней границей и средним для офисных и торговых объектов	11,5%

Источник: анализ Оценщика

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках доходного подхода

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, Оценщик определил 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 10.

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости в составе Объекта оценки приведен далее в таблицах.

Таблица 11.38. 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	3 855	рыночное значение
3	Площадь объекта, кв.м	883,50	
4	Величина арендопригодной площади, доля	1,00	Может быть сдан весь объект
5	Потенциальный валовой доход	3 405 893	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-18,0%	Блоки 100-500 кв.м
7	Действительный валовой доход, руб.	2 792 832	
8	Доля операционных расходов, %	13,1%	офисное назначение
9	Сумма операционных расходов, руб.	446 172	
10	Чистый операционный доход, руб.	2 346 660	
11	Коэффициент капитализации	15,0%	Класс В / С
12	Справедливая стоимость ЕОН в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	15 644 400	
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16%	
14	Справедливая стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	13 141 296	
15	Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)	2 503 104	

Таблица 11.39. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, в рамках доходного подхода.

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	Административное / Свободное назначение	Здание
2	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	5 386	рыночное значение
3	Площадь объекта, кв.м	1 442,80	
4	Величина арендопригодной площади, доля	1 308,10	без учета площади подвала
5	Потенциальный валовый доход	7 045 427	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-18,0%	Блоки 100-500 кв.м
7	Действительный валовый доход, руб.	5 777 250	
8	Доля операционных расходов, %	13,1%	офисное назначение
9	Сумма операционных расходов, руб.	922 951	
10	Чистый операционный доход, руб.	4 854 299	
11	Коэффициент капитализации	15,0%	Класс В / С
12	Справедливая стоимость ЕОН в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	32 361 993	
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16%	
14	Справедливая стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	27 184 074	
15	Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)	5 177 919	

Таблица 11.40. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47, в рамках доходного подхода.

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	помещение / свободное назначение	
2	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	9 919	рыночное значение
3	Площадь объекта, кв.м	1 097,00	
4	Величина арендопригодной площади, доля	1,00	Может быть сдан весь объект
5	Потенциальный валовый доход	10 881 143	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-10,5%	Блоки 100-500 кв.м
7	Действительный валовый доход, руб.	9 738 623	
8	Доля операционных расходов, %	13,3%	ПСН
9	Сумма операционных расходов, руб.	1 447 192	
10	Чистый операционный доход, руб.	8 291 431	
11	Коэффициент капитализации	11,5%	ПСН
12	Справедливая стоимость помещения в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	72 099 400	

Таблица 11.41. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а, в рамках доходного подхода.

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	помещение / свободное назначение	
2	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	10 778	рыночное значение
3	Площадь объекта, кв.м	206,50	
4	Величина арендопригодной площади, доля	1,00	Может быть сдан весь объект
5	Потенциальный валовый доход	2 225 657	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-10,5%	Блоки 100-500 кв.м
7	Действительный валовый доход, руб.	1 991 963	
8	Доля операционных расходов, %	13,3%	ПСН
9	Сумма операционных расходов, руб.	296 012	
10	Чистый операционный доход, руб.	1 695 951	
11	Коэффициент капитализации	11,5%	ПСН
12	Справедливая стоимость помещения в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	14 747 400	

Таблица 11.42. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50, в рамках доходного подхода.

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	помещение / свободное назначение	
2	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	26 394	Доп. соглашение от 28.12.2021 к договору №МН-1-230916 от 23.09.2016, ставка на 2022 год
3	Площадь объекта, кв.м	39,60	
4	Величина арендопригодной площади, доля	1,00	Может быть сдан весь объект
5	Потенциальный валовый доход	1 045 202	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-16,5%	Блоки до 100 кв.м, объекты площадью до 200 кв.м
7	Действительный валовый доход, руб.	872 744	
8	Доля операционных расходов, %	13,3%	ПСН
9	Сумма операционных расходов, руб.	139 012	
10	Чистый операционный доход, руб.	733 732	
11	Коэффициент капитализации	11,5%	ПСН
12	Справедливая стоимость помещения в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	6 380 278	

Таблица 11.43. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а, в рамках доходного подхода.

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	Здание Административное / Свободное назначение	
2	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	10 488	рыночное значение
3	Площадь объекта, кв.м	348,10	
4	Величина арендопригодной площади, доля	1,00	Может быть сдан весь объект
5	Потенциальный валовый доход	3 650 873	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-18,0%	Блоки 100-500 кв.м
7	Действительный валовый доход, руб.	2 993 716	
8	Доля операционных расходов, %	13,4%	Класс В
9	Сумма операционных расходов, руб.	489 217	
10	Чистый операционный доход, руб.	2 504 499	
11	Коэффициент капитализации	13,0%	Класс В
12	Справедливая стоимость ЕОН в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	19 265 377	
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16,0%	
14	Справедливая стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	16 182 917	
15	Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)	3 082 460	

Таблица 11.44. 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	5 645	рыночное значение
3	Площадь объекта, кв.м	251,70	
4	Величина арендопригодной площади, доля	1,00	Может быть сдан весь объект
5	Потенциальный валовый доход	1 420 847	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-10,5%	Блоки 100-500 кв.м
7	Действительный валовый доход, руб.	1 271 658	
8	Доля операционных расходов, %	13,3%	ПСН
9	Сумма операционных расходов, руб.	188 973	
10	Чистый операционный доход, руб.	1 082 685	
11	Коэффициент капитализации	13,3%	ПСН
12	Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	8 140 489	

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16,0%	
14	Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	6 838 011	
15	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	1 302 478	
16	Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	6 838 011	
17	Справедливая стоимость земельного участка с учетом доли владения (30 457/1 000 000) в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	10 720	
18	Справедливая стоимость земельного участка с учетом доли владения (197 368/1 000 000) в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	187 600	

Таблица 11.45. 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	5 548	рыночное значение
3	Площадь объекта, кв.м	416,30	
4	Величина арендопригодной площади, доля	1,00	Может быть сдан весь объект
5	Потенциальный валовой доход	2 309 632	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-10,5%	Блоки 100-500 кв.м
7	Действительный валовой доход, руб.	2 067 121	
8	Доля операционных расходов, %	13,3%	ПСН
9	Сумма операционных расходов, руб.	307 181	
10	Чистый операционный доход, руб.	1 759 940	
11	Коэффициент капитализации	13,3%	ПСН
12	Справедливая стоимость помещения в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	13 232 632	

Таблица 11.46. 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 / Свободное назначение	
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, ставка с 01.01.2021
3	Площадь объекта, кв.м	2 299,40	
4	Величина арендопригодной площади, доля	1,00	Может быть сдан весь объект
5	Потенциальный валовой доход	27 592 800	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-18,0%	Блоки 100-500 кв.м
7	Действительный валовой доход, руб.	22 626 096	
8	Доля операционных расходов, %	13,4%	Класс В
9	Сумма операционных расходов, руб.	3 697 435	
10	Чистый операционный доход, руб.	18 928 661	
11	Коэффициент капитализации	11,0%	Класс В
12	Справедливая стоимость ЕОН в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	172 078 736	
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16,0%	
14	Справедливая стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	144 546 138	
15	Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)	27 532 598	

Источник: анализ Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества в составе Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на «13» сентября 2022 года составляет:

Таблица 11.47. Определение справедливой стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без 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	13 141 296	10 951 080,00
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	0	0,00
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	36:14:0017603:24	2 503 104	2 503 104,00
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	36:33:0002401:326	27 184 074	22 653 395,00
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	0	0,00
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	36:33:0002401:4	5 177 919	5 177 919,00
7	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097 кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219	66:41:0502096:219	72 099 400	60 082 833,33
8	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	14 747 400	12 289 500,00
9	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	6 380 278	5 316 898,33
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	39:14:010607:30	16 182 917	13 485 764,17
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	39:14:010607:8	3 082 460	3 082 460,00

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
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	39:16:010516:176	6 838 011	5 698 342,50
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	39:16:010516:561	10 720	10 720,00
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	39:16:010516:560	187 600	187 600,00
15	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 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	13 232 632	11 027 193,33
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	39:15:132320:7	144 546 138	120 455 115,00
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	39:15:132320:5	27 532 598	27 532 598,00
ИТОГО			352 846 547	300 454 522,66

Источник: анализ Оценщика

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 25 ФСО № 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

В рамках процедуры согласования Оценщики должны взвесить величины справедливой стоимости Объекта оценки, полученные в рамках каждого из примененных подходов. При этом Оценщики должны учитывать возможности применения каждого из подходов, цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимого имущества определяются следующими критериями:

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

Для согласования результатов (определение коэффициентов весомости), полученных в настоящей оценке при помощи двух подходов, был применен экспертный метод.

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. Учитывая текущую ситуацию, сложившуюся на рынке продажи коммерческой недвижимости рассматриваемых городов, общее состояние рынка коммерческой недвижимости, для целей настоящей оценки сравнительному подходу присвоен вес 0,5.

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. Для целей настоящей Оценки доходному подходу присвоен вес 0,5.

Для оцениваемых объектов недвижимого имущества, справедливая стоимость которых определена в рамках одного из подходов, вес используемого подхода равен 1.

Расчет итоговой справедливой стоимости приведены в таблицах ниже.

Таблица 12.1. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46.

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость здания (основная часть), полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	18 117 122	0,5	9 059 000
2	Доходный	13 141 296	0,5	6 571 000
3	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.			15 630 000
4	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.			13 025 000
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			17 691
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			14 743

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость земельного участка, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости земельного участка, руб. (округленное)
1	Сравнительный	3 450 880	0,5	1 725 000
2	Доходный	2 503 104	0,5	1 252 000
3	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)			2 977 000

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость здания (гараж), полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	433 128	1,0	433 000
2	Доходный	0	0,0	0
3	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.			433 000
4	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.			360 833
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			13 042
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			10 868

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость земельного участка, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости земельного участка, руб. (округленное)
1	Сравнительный	82 501	1,0	83 000
2	Доходный	0	0,0	0
3	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)			83 000

Таблица 12.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8.

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость здания, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	35 896 806	0,5	17 948 000
2	Доходный	27 184 074	0,5	13 592 000
3	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.			31 540 000
4	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.			26 283 333
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			21 860
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			18 217

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость земельного участка, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости земельного участка, руб. (округленное)
1	Сравнительный	6 837 487	0,5	3 419 000
2	Доходный	5 177 919	0,5	2 589 000
3	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)			6 008 000
4	Справедливая стоимость, руб./ кв.м (НДС не облагается)			3 258

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость здания (гараж), полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	424 465	1,0	424 000
2	Доходный	0	0,0	0
3	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.			424 000
4	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.			353 333
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			5 012
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			4 177

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость земельного участка, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости земельного участка, руб. (округленное)
1	Сравнительный	80 851	1,0	81 000
2	Доходный	0	0,0	0
3	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)			81 000

Таблица 12.3. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости по адресу:
Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47.

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость помещения, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	78 639 542	0,5	39 320 000
2	Доходный	72 099 400	0,5	36 050 000
3	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.			75 370 000
4	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.			62 808 333
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			68 706
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			57 255

Таблица 12.4. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости по адресу:
Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а.

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость помещения, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	19 484 721	0,5	9 742 000
2	Доходный	14 747 400	0,5	7 374 000
3	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.			17 116 000
4	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.			14 263 333
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			82 886
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			69 072

Таблица 12.5. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости по адресу:
Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50.

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость помещения, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	6 083 748	0,5	3 042 000
2	Доходный	6 380 278	0,5	3 190 000
3	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.			6 232 000
4	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.			5 193 333
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			157 374
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			131 145

Таблица 12.6. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости по адресу:
Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а.

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость здания, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	13 659 068	0,5	6 830 000
2	Доходный	16 182 917	0,5	8 091 000
3	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.			14 921 000
4	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.			12 434 167
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			42 864
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			35 720

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость земельного участка, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости земельного участка, руб. (округленное)
1	Сравнительный	2 601 727	0,5	1 301 000
2	Доходный	3 082 460	0,5	1 541 000
3	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)			2 842 000
4	Справедливая стоимость, руб./ кв.м (НДС не облагается)			5 684

Таблица 12.7. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости по адресу:
Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1.

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость помещения, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	8 839 805	0,5	4 420 000
2	Доходный	6 838 011	0,5	3 419 000

3	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.	7 839 000
4	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.	6 532 500
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м	31 144
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м	25 954

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость земельного участка, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости земельного участка, руб. (округленное)
1	Сравнительный	256 377	0,5	128 000
2	Доходный	198 320	0,5	99 000
3	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)			227 000
4	Справедливая стоимость, руб./ кв.м (НДС не облагается)			1 023

Таблица 12.8. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости по адресу: Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2.

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость помещения, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	17 504 166	0,5	8 752 000
2	Доходный	13 232 632	0,5	6 616 000
3	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.			15 368 000
4	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.			12 806 667
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			36 916
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			30 763

Таблица 12.9. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28.

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость здания, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	229 166 206	0,5	114 583 000
2	Доходный	144 546 138	0,5	72 273 000
3	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.			186 856 000
4	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.			155 713 333
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			81 263
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			67 719

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость земельного участка, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости земельного участка, руб. (округленное)
1	Сравнительный	43 650 706	0,5	21 825 000
2	Доходный	27 532 598	0,5	13 766 000
3	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)			35 591 000
4	Справедливая стоимость, руб./ кв.м (НДС не облагается)			13 061

Источник: анализ Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки составляет, с учетом округления:

Таблица 12.10. Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки.

№п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без 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	общая долевая собственность	15 630 000	13 025 000,00
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	общая долевая собственность	433 000	360 833,33

№п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
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	общая долевая собственность	3 060 000	3 060 000,00
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	36:33:0002401:326	общая долевая собственность	31 540 000	26 283 333,33
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	общая долевая собственность	424 000	353 333,33
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	общая долевая собственность	6 089 000	6 089 000,00
7	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097 кв. м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219	66:41:0502096:219	общая долевая собственность	75 370 000	62 808 333,33
8	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	17 116 000	14 263 333,33
9	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	общая долевая собственность	6 232 000	5 193 333,33
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	39:14:010607:30	общая долевая собственность	14 921 000	12 434 166,67
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	39:14:010607:8	общая долевая собственность	2 842 000	2 842 000,00
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	39:16:010516:176	общая долевая собственность	7 839 000	6 532 500,00

№п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
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	39:16:010516:561	общая долевая собственность	12 276	12 276,00
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	39:16:010516:560	общая долевая собственность	214 830	214 830,00
15	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 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	15 368 000	12 806 666,67
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	39:15:132320:7	общая долевая собственность	186 856 000	155 713 333,33
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	39:15:132320:5	общая долевая собственность	35 591 000	35 591 000,00
ИТОГО				419 538 106	357 583 272,65

Источник: анализ Оценщика

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки. Результат оценки предполагается использовать для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.¹¹

Для указанных целей в отношении Объекта оценки – имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на 13 сентября 2022 года, была установлена справедливая стоимость в размере:

419 538 106 (Четыреста девятнадцать миллионов пятьсот тридцать восемь тысяч сто шесть) рублей с учетом НДС (20%)

или

357 583 272,65 (Триста пятьдесят семь миллионов пятьсот восемьдесят три тысячи двести семьдесят два рубля 65 копеек) без учета НДС

в том числе пообъектно:

№п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без 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	общая долевая собственность	15 630 000	13 025 000,00
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	общая долевая собственность	433 000	360 833,33
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	общая долевая собственность	3 060 000	3 060 000,00
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,	36:33:0002401:326	общая долевая собственность	31 540 000	26 283 333,33

¹¹ 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.

№п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
	Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 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	общая долевая собственность	424 000	353 333,33
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	общая долевая собственность	6 089 000	6 089 000,00
7	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219	66:41:0502096:219	общая долевая собственность	75 370 000	62 808 333,33
8	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	17 116 000	14 263 333,33
9	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	общая долевая собственность	6 232 000	5 193 333,33
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	39:14:010607:30	общая долевая собственность	14 921 000	12 434 166,67
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, №	39:14:010607:8	общая долевая собственность	2 842 000	2 842 000,00

№п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
	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	39:16:010516:176	общая долевая собственность	7 839 000	6 532 500,00
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	39:16:010516:561	общая долевая собственность	12 276	12 276,00
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	39:16:010516:560	общая долевая собственность	214 830	214 830,00
15	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 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	15 368 000	12 806 666,67
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	39:15:132320:7	общая долевая собственность	186 856 000	155 713 333,33
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	39:15:132320:5	общая долевая собственность	35 591 000	35 591 000,00
ИТОГО				419 538 106	357 583 272,65

14. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМЫХ 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 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.
7. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», утвержденные решением Совета Союза специалистов оценщиков «ФСО», Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.
9. Internet-ресурсы (www.cian.ru, www.domofond.ru, www.avito.ru, www.irr.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru, www.dm-realty.ru, www.incom.ru, www.blackwood.ru, www.knightfrank.ru, www.arendator.ru и др.).
10. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
11. 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.
12. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
13. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
14. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
15. Фридман Д, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
16. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
17. Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г. под редакцией Л.А. Лейфера.
18. Справочник Оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Обновлено февраль 2022 г. под редакцией Л.А. Лейфера.
19. Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г. под редакцией Л.А. Лейфера.
20. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под редакцией Лейфера Л.А.
21. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г. под редакцией Лейфера Л.А.
22. Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г. под редакцией Лейфера Л.А.

23. Справочник Оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021 г.) под редакцией Лейфера Л.А.
24. Справочник оценщика недвижимости – 2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг под редакцией Лейфера Л.А.

ПРИЛОЖЕНИЕ1
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ

Заключения специальных экспертиз не применялись.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ

Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 72



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 517065

Настоящий диплом выдан Исаевой
(фамилия, имя, отчество)

Анне Юрьевне по 28. июня 2002.

в том, что она(х) с 1. января 2002. по 28. июня 2002.

прошла(а) профессиональную подготовку в (на)
Московской государственной
сиротинской интернатной школе
образовательного учреждения (образовательного учреждения)

по Вуэне специальности
«Учредитель» (бухгалтер)

Государственная аттестационная комиссия решением от 21. июня 2002.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Исаевой
(фамилия, имя, отчество)

Анны Юрьевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере сделки
способов кредитования (бухгалтер)



Город Москва

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024897-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

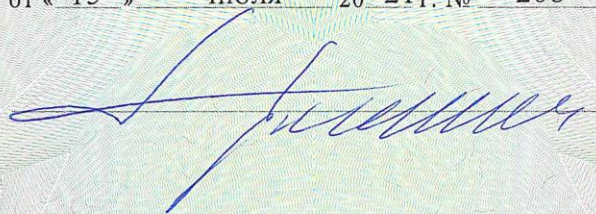
«Оценка недвижимости»

выдан Исаевой Анне Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 484

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 220D0B40R3801

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - ИСАЕВА АННА ЮРЬЕВНА	
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 100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 36 000 руб. 00 коп. (Тридцать шесть тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,036%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» июня 2022 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» июня 2022 г. по «31» мая 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).	

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

Дата выдачи «13» мая 2022 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:

Исаева Анна Юрьевна

паспорт: серия 4503 № 790245, выдан 07.09.2002 г.
ОВД "КОПТЕВО" ГОРОДА МОСКВЫ
Код подразделения: 772-016

включен в реестр СРО «СФСО»:
03.02.2017, регистрационный № 407

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 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «03» апреля 2022г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

000898

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

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.			
<p>Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>			
<p>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>			
<p>Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.</p>			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Лимит ответственности в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки на один страховой случай	Страховая премия
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,012%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		<p>путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).</p> <p>К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).</p>			

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

Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46

Аналоги для сравнительного подхода

Домофонд - Продажа коммерческой недвижимости - Воронежская область - Лиски -> Номер в каталоге: 3572226872

11 900 000 Р Коммерческая недвижимость, 420 м²
Воронежская область, Лиски, улица Тельмана, 1А, Лиски, Воронежская область

В избранное
Получать похожие объявления

Андрей
Размещает объявления: 8 лет 5 мес.
Всего за 3 месяца: 1

Показать номер

Написать владельцу объявления

1 из 10

РЕКЛАМА
ARTISAN
Знаменитый клубный дом
Квартиры от 140 м²

11 900 000 Р Коммерческая недвижимость, 420 м²
Воронежская область, Лиски, улица Тельмана, 1А, Лиски, Воронежская область

В избранное
Получать похожие объявления

Связаться с владельцем

Коммерческая недвижимость, 420 м²
Продается или сдаётся в длительную аренду здание, расположенное в центре города Лиски. Коммуникации (свет, вода) заведены внутри и раскисаны... Снаружи отделано полностью, внутри черновая отделка.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении
Тип: Коммерческая недвижимость
Класс здания:
Площадь: 420 м²
Цена: 11 900 000 Р
Цена за м²: 28 333 Р
Тип объекта:
Дата публикации объявления: 4/8/2021
Дата обновления объявления: 25/7/2022

Расположение
Воронежская область, Лиски, улица Тельмана, 1А, Лиски, Воронежская область

Школа управления СКОЛКОВО

РЕКЛАМА
ARTISAN
Знаменитый клубный дом
Квартиры от 140 м²

Ваш регион - Москва?
Да, все верно Нет, изменить

Воронежская область -> р-н Лискинский -> г. Лиски - ул. Титова

продажа помещения свободного назначения, 400 м², Лиски, улица Титова, 28

10 000 000 Р цена за м² 25 000 Р
руб дол евро

Дискинский р-н г. Лиски ул. Титова д. 28, к. 2

Добавить в избранное


24 мая 58 (+3 за сегодня) Обновлено вчера в 23:50

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Мария
+7 (945) 749-XX-XX
Показать телефон

РЕКЛАМА
ARTISAN
Знаменитый клубный дом
Квартиры от 140 м²

https://voronezh.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_400_kv_m_voronejskaya_liskinsky_liski_ul_titova_28_6877183105/?ysclid=17465gfzwr992461577#



Аренда помещений от собственника
Аренда коммерческой недвижимости в Москве от собственника. Без комиссий и переплат!
sky-arenda.ru


[Узнать больше](#)

ПСН в продажу

Цена:	10 000 000 Р	Дата публикации:	24 мая
Цена за м²:	25 000 Р	Дата обновления:	вчера в 23:50
Тип объекта:	ПСН	ID:	687-718-310-5
Общая площадь:	400 м²		

Информация о доме

Адрес:	обл. Воронежская, р.н. Лискинский, г. Лиски, ул. Титова, Дом 28, Корпус 2
Управляющая компания:	ООО "УК "Тихий Дон"
Год постройки:	2015
Количество подъездов:	5
Серия:	кирпичный
Тип дома:	Многквартирный дом
Количество жилых помещений:	90
Тип фундамента:	Ленточный
Тип перекрытия:	Железобетонные
Детская площадка:	Есть



BMW 7 серии 2013.
2 000 000 Р
Седан, 2013, 6.0 AT (544 л.с.). Узнать подробнее!

[Узнать больше](#)

https://voronezh.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_400_kv_m_voronejskaya_liskinsky_liski_ul_titova_28_6877183105/?ysclid=17465gfzwr992461577#

Серия: кирпичный

Тип дома: Многоквартирный дом

Количество жилых помещений: 90

Тип фундамента: Ленточный

Тип перекрытия: Железобетонные

Детская площадка: Есть

Описание

Предлагаемое помещение находится в жилом комплексе «Журавли».

- Помещение расположено на 2 этаже с собственными входными группами и летней площадкой.
- Есть возможность разделить помещение на 2 равные части с отдельными входами.
- Планировка помещения свободная. Здание построено из кирпича.

Помещения в черновой (предчистовой) отделке. Подведены все коммуникации.


Предлагаемое здание находится микрорайоне активной застройки. В 5-7 минутной пешеходной доступности проживают около 3000 чел. Также в 2018 г. в непосредственной близости вводится в эксплуатацию еще один жилой комплекс «Китайская стена».

Новый микрорайон, большое количество молодых семей с детьми, а также наличие рядом развитой социальной инфраструктуры говорит о благоприятных условиях для открытия магазинов детских, спортивных товаров, бытовой техники.

Немаловажным фактором в расположении объекта является и то, что в непосредственной близости от предлагаемого объекта находятся 3 детских сада, санаторий «Радон», городской парк, Ледовый дворец, 3 школы, отделение Сбербанка, рынок, ЗАГС, паспортный стол и торговый центр. Все это формирует возле объекта пешеходный и автотрафик жителей из других районов.

Помещение идеально подходит для открытия магазинов детских товаров и услуг, мебельных магазинов, магазинов товаров для дома или дискаунтеров любых форматов.

Агентствам особые условия.



BMW 7 серии 2013.
2 000 000 Р
Седан, 2013, 6.0 AT (544 л.с.). Узнать подробнее!


[Узнать больше](#)

https://voronezh.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1335790088/?ysclid=1748kxodeq182210844

Продаётся помещение своб. назначения, 330 м² 7 500 000 Р

6 дней назад Экспресс 22 727 Р/м²

Воронежская область, Лиски, улица Коминтерна, 34В [На карте](#)



330 м² 1 из 2 2013

Площадь Этаж Год постройки

Описание

Павел

[Показать телефон](#)

СБЕР

Ипотека на строительство дома от 5,3%

Стройте так, как хочется вам

[Рассчитать условия](#)

Мы используем файлы cookie. [Подробнее](#)

[Принять](#)

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/270522613/?ysclid=1741b65f428461071

540 м² Площадь
2 этажа Этажность

Продан здание и прилегающую территорию 10 соток. газ. вода, электричество, видео наблюдение. Большой двор, выгодное место для развития бизнеса! Все оформлено.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	15 000 000 ₽	Налог	НДС не облагается
Ставка	27 778 ₽ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

+7 980 240-14-29, +7 980 240-19-30

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Заоните
В объявлении показан временный номер

О здании

Высота потолков 3 м
Состояние Типовой ремонт
Мебель Есть
Линия домов Перева

Возможное назначение Бизнес-центр
Категория здания Действующее
Общая площадь 540 м²

Статус участка В собственности
Вход Отдельный с улицы
Парковка Наземная
Количество парковочных мест 10

Естественная вентиляция
Местное кондиционирование
Автономное отопление
Сигнализация

15 000 000 ₽
27 778 ₽ за м²
[Показать телефон](#)
[Написать](#)

ID 81574361

Реклама
Проверенные психологи на Ясно.
-20% по коду **КОНУТ**
yasno.live
[Узнать больше](#)

Фотографии (14) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Здание, 540 м² [В избранное](#)

Отзыв о сайте [Введите здесь текст для поиска](#) [Возможное назначение](#) Бизнес-центр

Воронежская область, Лискинский район, Средний Икорец село, ул. 30 лет Победы, 1В

Аналоги для доходного подхода

https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/268537315/

13 июл, 11:53 24 просмотра, 0 за сегодня Платное

Офис, 250 м²
Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул. 62 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [⬇](#) [⬆](#) [⚠](#)

250 м² Площадь
1 из 2 Этаж
Свободно Помещение

Сдаётся помещение свободного назначения по улице Коммунистическая 62. 1 этаж площадь 130 кв.с., и цокольный этаж 120 кв.и. Цена договорная. Даёт возможность раскрутки бизнеса. Звоните.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

87 500 ₽/мес.
4 200 ₽ за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Без комиссии
[Показать телефон](#)
[Написать](#)

ID 85384822

Реклама
2-к апартаменты 41 м², Камова, 5 751 578 ₽
Люберцы, м. Некрасовка.
5 751 578 ₽
samolet.ru
[Узнать больше](#)

Отзыв о сайте [Введите здесь текст для поиска](#)

Фотографии (0) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Офис, 250 м² В избранное

Условия сделки			
Цена	87 500 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	4 200 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС не облагается	Минимальный срок аренды	6 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

87 500 Р/мес.
4 200 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Без комиссии

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

ID 85384822

Общая информация

Юридический адрес: Не предоставляется
Высота потолков: 3 м
Планировка: Смешанная
Состояние: Офисная отделка
Мебель: Нет

Отзыв о сайте: Число мокрых точек: 1

Введите здесь текст для поиска

Фотографии (0) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Офис, 250 м² В избранное

Мощность, кВт: 220
Доступ: Свободный

Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 62

Похожие рядом

87 500 Р/мес.
4 200 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Без комиссии

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

ID 85384822

Реклама
2-к апартаменты 41 м², Камова. 5 751 578 Р
Люберцы, м. Некрасовка.
5 751 578 Р
[samolet.ru](#)
[Узнать больше](#)

13 июл, 11:52 62 просмотра, 0 за сегодня Платное

Свободное назначение, 76 м²
Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 66 На карте

[В избранное](#)

2 фото

30 400 Р/мес.
4 800 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Без комиссии

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

ID 87522374

Реклама
Проверенные психологи на Ясно.
-20% по коду КОНУТ
[yasnolive](#)
[Узнать больше](#)

76 м² Площадь | 1 из 3 Этаж | Свободно Помещение

Помещение свободного назначения под любой вид деятельности. Центральная улица, первый этаж, выход на улицу.

Возможное назначение
Ещё: свободное назначение

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	30 400 Р/мес.	Предполага	1 месяц
Ставка	4 800 Р за м ² /год	Тип аренды	Прямая Аренда
Налог	НДС не облагается	Срок аренды	Длительный
Обеспечительный платеж	-	Минимальный срок аренды	-
Коммунальные платежи	Не включены	Арендные каникулы	Да
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Стоимость парковки	-

30 400 Р/мес. | 4 800 Р за м² в год | [Следить за изменением цены](#) | Без комиссии

[Показать телефон](#) | [Написать](#)

ID 87522374

Реклама: Проверенные психологи на Ясно. -20% по коду КОНУТ | [Узнать больше](#)

Введите здесь текст для поиска

https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/270260994/

Фотографии (2) | Описание | На карте | Контактное лицо | Похожие объявления

Свободное назначение, 76 м² | [В избранное](#)

Общая информация

Высота потолков	3 м
Витринные окна	Есть
Вход	Общий с улицы
Состояние	Типовой ремонт

Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 66

Похожие рядом | Инфраструктура | Панорама

30 400 Р/мес. | 4 800 Р за м² в год | [Показать телефон](#) | [Написать](#)

ID 87522374

Реклама: Проверенные психологи на Ясно. -20% по коду КОНУТ | [Узнать больше](#)

21 июл, 15:58 | 30 просмотров, 0 за сегодня

https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/267607038/

Свободное назначение, 222 м² | в торговом центре «Корона» | Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 21 | [На карте](#)

[В избранное](#) | [Поделиться](#) | [Сохранить](#) | [Избранное](#)

5 фото

66 600 Р/мес. | 3 600 Р за м² в год | [Показать телефон](#) | [Написать](#)

ID 84115417

Реклама: Коттеджный поселок у водохранилища! На водохранилище | [Узнать больше](#)

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 222 м² [В избранное](#)

В аренду предлагается видовое помещение 222 м² в ТЦ "Корона".
 Помещение расположено на 2-м этаже ТЦ "Крона", центральной улицы г. Лиски.
 Долгосрочная аренда от собственника. Ставку обсуждаем!

Помещение подходит для размещения: сетевых магазинов одежды, винного маркета, салона красоты, пункта выдачи, спортивной студии (йога, групповые тренировки, танцы, кросс-фит), массажного или спа-салона, магазина, отделения банка и т.д.

Преимущества помещения:
 - Витражное остекление;
 - Система вентиляции;
 - Высота потолка 5 метров;

Предоставляются арендные каникулы на время проведения отделочных работ!

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	66 600 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	3 600 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
НДС	НДС не облагается	Минимальный срок аренды	3 мес.
Обеспечительный платок	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

66 600 Р/мес. [3 600 Р за м² в год](#)
[Следить за изменением цены](#)
 Включены коммунальные платежи; без комиссии

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

ID 84115417

Реклама
 Коттеджный поселок у водохранилища!
 На водохранилище
[bayside-residence.ru](#)
[Узнать больше](#)

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 222 м² [В избранное](#)

Цена	66 600 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	3 600 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС не облагается	Минимальный срок аренды	3 мес.
Обеспечительный платок	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Высота потолков	5 м
Витринные окна	Есть
Состояние	Типовой ремонт
Парковка	Наземная

66 600 Р/мес. [3 600 Р за м² в год](#)
[Следить за изменением цены](#)
 Включены коммунальные платежи; без комиссии

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

ID 84115417

Реклама
 Коттеджный поселок у водохранилища!
 На водохранилище
[bayside-residence.ru](#)
[Узнать больше](#)

в торговом центре «Корона»
 унежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 21

Отзыв о сайте


Введите здесь текст для поиска

https://www.avito.ru/liski/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_1760624064

Лиски - Сдам - Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 300 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



100 000 Р в месяц ^

1 673 \$ в месяц
 1 679 € в месяц
 11 477 ¥ в месяц
 229 673 ¥ в месяц


в месяц за м² 333 Р
 5 \$
 5 €
 38 ¥
 764 ¥

в год 1 200 000 Р
 20 086 \$
 20 156 €
 137 728 ¥
 2 756 086 ¥

в год за м² 4 000 Р
 66 \$
 67 €
 459 ¥
 9 186 ¥

Введите здесь текст для поиска

https://www.avito.ru/liski/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_1760624064



100 000 Р в месяц ^
 1 673 \$ в месяц
 1 679 € в месяц
 11 477 ¥ в месяц
 229 673 ₩ в месяц

в месяц за м² 333 Р
 5 \$
 5 €
 38 ¥
 764 ₩

в год 1 200 000 Р
 20 086 \$
 20 156 €
 137 728 ¥
 2 756 086 ₩

в год за м² 4 000 Р
 66 \$
 67 €
 459 ¥
 9 186 ₩

О помещении
 Вход: с улицы
 Общая площадь: 300 м²
 Этаж: 1

Отделка: чистовая
 Тип аренды: прямая
 Арендные каникулы: есть


Расположение
 Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, Индустриальная ул. [Показать карту](#)

Описание
 1этаж 290м вход отдельный и цокольный этаж 248м по 200р, 48000р, ул.Индустриальная д.106, под любой вид деятельности.красная линия

О здании
 Тип здания: торговый центр
 Парковка: на улице

Гараж

https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1902614625



300 000 Р
 или предложите свою цену

[Показать телефон](#)
 в 800 xxx-xxx-xxx

[Написать сообщение](#)

Пользователь
 Частное лицо


[Подписаться на продавца](#)

О гараже
 Площадь: 24 м²
 Тип гаража: Кирпичный
 Охрана: Нет

Расположение
 Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. Чехова, 15 [Скрыть карту](#)

СНИЖАЕМ ПЛАТЕЖ!
КВАРТИРА
 от **20 000**
 руб. в месяц

Holcim
 Сухие смеси
 от производителя
 цемента



https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24m_2287884470

Авиа
 Белорусская
 Клубный дом
 премиум-класса **скидка 15%**

Лиски · Недвижимость · Гаражи и машиноместа · Купить · Гаражи · Кирпичный

Гараж, 24 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

О гараже
 Площадь: 24 м²
 Тип гаража: Кирпичный
 Охрана: Нет

Расположение
 Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски [Показать карту](#)

Описание
 Продаётся капитальный гараж в районе « Братских могил» . Высокие ворота. Торг уместен.

480 000 Р
 или предложите свою цену

[Показать телефон](#)
 в xxx-xxx-xxx

[Написать сообщение](#)

Пользователь
 Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

EXEED
НОВЫЙ TXL
 Sport Edition
 4x4 2.0

ТИНЬКОФФ
 Акция распространяется на новых клиентов, оформивших карту Тинькофф Платирум с 01.08.2022

Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8
 Аналоги для сравнительного подхода


Недвижимость в Воронеже > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Воронежской области > Нововоронеж > Октябрьская улица

26 авг, 23:02 31 просмотр, 0 за сегодня Платное

Свободное назначение, 300 м²

Воронежская область, Нововоронеж, Октябрьская ул., 6 На карте

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [📷](#) [📄](#) [⚠️](#)



5 фото

15 000 000 ₽

50 000 ₽ за м²

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

[Записаться на просмотр](#)

РБН АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РБН Воронеж

РИЕЛТОР
Олеся Рубайко

Реклама

RYBAKOV PLAYSCHOOL

Откройте школу: инвестиции от 10 млн. руб.!

2 000 000 ₽

[partners.playschool.ru](#)

300 м² **1 из 1** **Свободно**

Площадь Этаж Помещение

От собственника! Без комиссии!

Продается часть отдельно стоящего здания в самом центре города Нововоронежа Воронежской области.

Характеристики объекта:

- 300 кв.м.;
- красная линия;
- 1 этаж;
- 15 соток земли в собственности;
- все коммуникации;
- кондиционеры;
- приточно-вытяжная вентиляция;
- имеется несколько входов;
- зона разгрузки/погрузки;
- собственная парковка;
- сигнализация, видеонаблюдение;
- имеется проект на пристройку 900 кв.м.;
- развитая инфраструктура (рядом расположены магазины, школа, институты, Пенсионный фонд, Администрация, стадион и т.д.);
- прекрасная транспортная доступность (в шаговой доступности остановка общественного транспорта);
- благоустроенный район.

Помещение отлично подходит для магазина, офиса и другой коммерческой деятельности.

По всем вопросам обращайтесь к вашему менеджеру: Рубайко Олеся.
 Арт. 19372016

15 000 000 ₽

50 000 ₽ за м²

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

[Записаться на просмотр](#)

РБН АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РБН Воронеж

РИЕЛТОР
Олеся Рубайко

Реклама

RYBAKOV PLAYSCHOOL

Откройте школу: инвестиции от 10 млн. руб.!

2 000 000 ₽

[partners.playschool.ru](#)

[Узнать больше](#)

Фотографии (5) **Описание** На карте Похожие объявления

Условия сделки

Цена	15 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	50 000 ₽ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

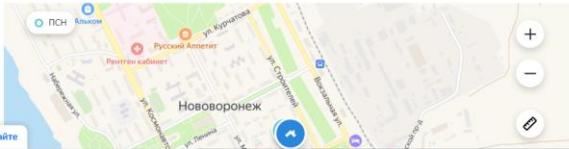
Общая информация

Вход: Общий с улицы

Состояние: Под чистовую отделку

Воронежская область, Нововоронеж, Октябрьская ул., 6

[Пожоже рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)



Свободное назначение, 300 м² [В избранное](#)

15 000 000 ₽

50 000 ₽ за м²

[Следить за изменением цены](#)

УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

[Записаться на просмотр](#)

РБН АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РБН Воронеж

РИЕЛТОР
Олеся Рубайко

Реклама

RYBAKOV PLAYSCHOOL

Откройте школу: инвестиции от 10 млн. руб.!

2 000 000 ₽

[partners.playschool.ru](#)

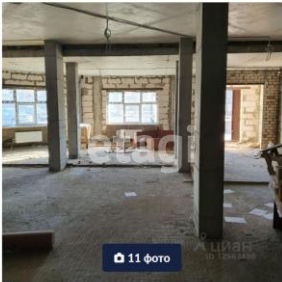
Недвижимость в Воронеже > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Воронежской области > Нововоронеж > Первомайская улица

вчера, 23:36 > 7 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 450,5 м²

Воронежская область, Нововоронеж, Первомайская ул., 76 На карте

В избранное



11 фото

14 700 000 Р

32 631 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи - Воронеж
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Минаков Роман Фёдорович

Реклама
ГОФРОКАРТОН
 Гофрокартон в Москве от производителя от 29.60Р за лист!
 utrack.ru

450,5 м² Площадь | 1 из 9 Этаж | Свободно Помещение

Продать коммерческое помещение в Нововоронеже общей площадью 450,5м. более пяти входных групп, отличное расположение(первый этаж многоквартирного дома), красная линия, свободная планировка, черновая отделка, большие пластиковые окна. Отлично подойдет под продуктовый магазин/гипермаркет. Есть возможность купить помещение меньшей площадью, исходя из цены за квадратный метр. Так же можно увеличить площадь до 800м. Звоните, более подробно расскажу по телефону!
 Доп. описание: черновая отделка. Номер в базе: 5775552.

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

[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	14 700 000 Р	Налог	НДС включен: 2 450 000 Р
Ставка	32 631 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Общая информация

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи - Воронеж
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Минаков Роман Фёдорович

Реклама
ГОФРОКАРТОН
 Гофрокартон в Москве от производителя от 29.60Р за лист!
 utrack.ru

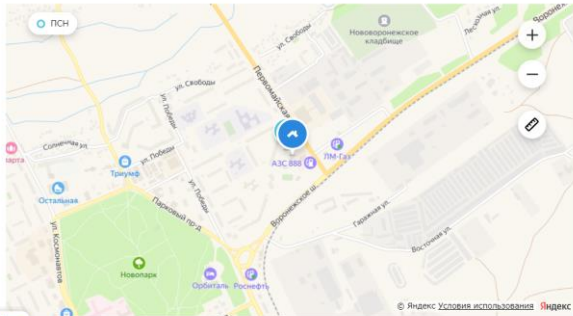
Фотографии (11) | Описание | На карте | Похожие объявления

Общая информация

Состояние: Требуется капитальный ремонт

Воронежская область, Нововоронеж, Первомайская ул., 76

Пожокие рядом | Инфраструктура | Панорама



14 700 000 Р

32 631 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи - Воронеж
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Минаков Роман Фёдорович

Реклама
ГОФРОКАРТОН
 Гофрокартон в Москве от производителя от 29.60Р за лист!
 utrack.ru

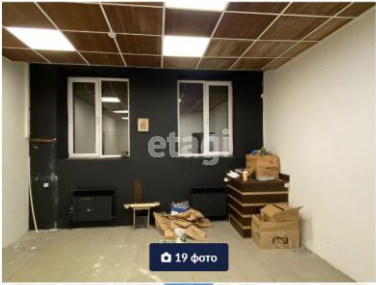
Недвижимость в Воронеже > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Воронежской области > Нововоронеж > Коммунальная улица

вчера, 22:50 22 просмотра, 0 за сегодня Платное

Свободное назначение, 66 м²

Воронежская область, Нововоронеж, Коммунальная ул. 6 На карте

В избранное



19 фото

3 200 000 ₺ ↑

48 485 ₺ за м²

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи - Воронеж
Документы проверены

РИЕЛТОР
Гончарова Олеся Геннадьевна

РЫБАКОВ PLAY SCHOOL
Откройте школу: инвестиции от 10 млн. руб.!
2 000 000 ₺
[partners.playchool.ru](#)

66 м² **1 из 8** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Продается коммерческое помещение свободного назначения на 1 этаже жилого дома. Помещение имеет отдельный вход, окна, централизованные системы коммуникаций. Находится в кирпично-монолитном доме 2016 года постройки, в современном спальном районе, среди жилого массива.

Удачная планировка - три отдельных блока с арочными системами прохода, в подсобном помещении есть офис, санузел, склад. Путем перегородок можно изменять базовую форму пространства.

В помещении есть:

- электричество;
- вода;
- канализация;
- отопление;
- подведен интернет;
- система безопасности.

Отопление засчет собственной котельной, возможность регулировать подачу тепла и влиять на коммунальные платежи.

Подойдет под любой вид бизнеса (магазин, аптека, производство, склад, хранение). За приобретение данной недвижимости дополнительно взимается комиссия агентства. Номер в базе: 7401094.

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

[Позвонить](#)

Условия сделки

Введите здесь текст для поиска

3 200 000 ₺ ↑

48 485 ₺ за м²

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи - Воронеж
Документы проверены

РИЕЛТОР
Гончарова Олеся Геннадьевна

РЫБАКОВ PLAY SCHOOL
Откройте школу: инвестиции от 10 млн. руб.!
2 000 000 ₺
[partners.playchool.ru](#)
[Узнать больше](#)

Фотографии (19) Описание На карте Похожие объявления

условия сделки

Цена	3 200 000 ₺	Налог	НДС включен: 533 333 ₺
Ставка	48 485 ₺ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

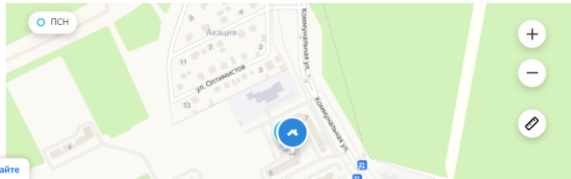
[Уточнить условия](#)

Общая информация

Состояние: Типовой ремонт

Воронежская область, Нововоронеж, Коммунальная ул. 6

Пожокие рядом Инфраструктура Панорама



3 200 000 ₺ ↑

48 485 ₺ за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи - Воронеж
Документы проверены

РИЕЛТОР
Гончарова Олеся Геннадьевна

РЫБАКОВ PLAY SCHOOL
Откройте школу: инвестиции от 10 млн. руб.!
2 000 000 ₺
[partners.playchool.ru](#)

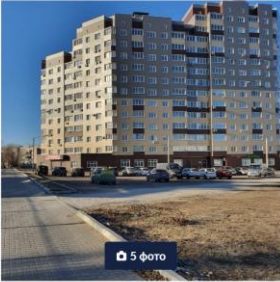
Недвижимость в Воронеже > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Воронежской области > Новороронек > Первомайская улица

13 июл, 15:29 > 46 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 348,8 м²

Воронежская область, Новороронек, Первомайская ул., 76 На карте

В избранное



5 фото

13 952 000 Р

40 000 Р за м²
 Следить за изменением цены


УСН

Показать телефон

Написать

Записаться на просмотр

ID 76154530



Реклама
 1-к квартира 39 м²,
 Городской Красногорск. 6 781 600 Р
 kvartaly-otrada.ru
 Узнать больше

Введите здесь текст для поиска

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/260528942/

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Здравствуйте!
 Хочу предложить к приобретению свои помещения, расположенные по адресу: Воронежская область, г.Новороронек, ул.Первомайская, 76.
 В собственности 2 помещения, расположенные на 1ом этаже, 17-этажного, монолитного дома, сданного в эксплуатацию в 2017 году.
 Вводные группы, обих помещений, выходят как на улицу (дорогу), так и во двор. Прикреплю фотографии дома.
 Имеются все коммуникации. Потолки 3.5 метра. В каждом помещении 4 входных группы.
 1ое помещение - 450.5 кв.м
 2ое помещение - 358.8 кв.м
 Рассмотрю варианты продажи как 2ух помещений вместе, так и по отдельности, цена будет отличаться. Возможно разбитие на более мелкие куски помещения. Могу провести осмотр помещений в любое удобное Вам время.

Возможное назначение

Офис Склад
 Торговая площадь Производство

Ещё: пекарня, выпечка, банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, автомойка, клуб, ателье одежды, бытовые услуги, выставка, фитнес, цветы, фрукты, цех, спортзал, зал, кальняная, хостел, гостиница, медицинский центр, другое, ломбард, аптека, продукты, общепит, ресторан, сауна, школа, шурма, магазин, шоурум, стоматология, фотостудия...

Показать всё

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

13 952 000 Р

40 000 Р за м²
 Следить за изменением цены


УСН

Показать телефон

Написать

Записаться на просмотр

ID 76154530



Реклама
 1-к квартира 39 м²,
 Городской Красногорск. 6 781 600 Р
 kvartaly-otrada.ru
 Узнать больше

Введите здесь текст для поиска

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/260528942/

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Условия сделки

Цена	13 952 000 Р	Налог	УСН
Ставка	40 000 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

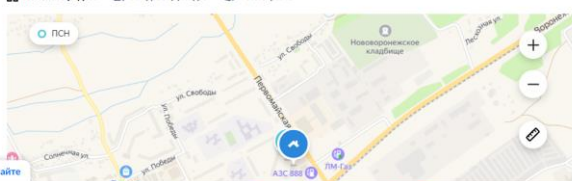
Уточнить условия

Общая информация

Состояние Типовой ремонт

Воронежская область, Новороронек, Первомайская ул., 76

Похожие рядом Инфраструктура Панорама



13 952 000 Р

40 000 Р за м²
 Следить за изменением цены


УСН

Показать телефон

Написать

Записаться на просмотр

ID 76154530



Реклама
 1-к квартира 39 м²,
 Городской Красногорск. 6 781 600 Р
 kvartaly-otrada.ru
 Узнать больше

Аналоги для доходного подхода

Нововоронеж · ... · Сдам · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 117 м²

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку



100 000 Р в месяц ^
1 664 \$ в месяц
1 670 € в месяц
11 435 ¥ в месяц
227 531 ₩ в месяц

в месяц за м² 855 Р
14 \$
14 €
97 ¥
1 945 ₩

в год 1 200 000 Р
19 969 \$
20 040 €
137 224 ¥
2 730 375 ₩

в год за м² 10 256 Р
170 \$
171 €

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 117 м²
Этаж: 2

Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть


100 000 Р в месяц v
855 Р в месяц за м², без залога
или предложите свою цену

Показать телефон
в 901 ххх.хх.хх

Написать сообщение

Расположение

Воронежская область, Нововоронеж, ул. Победы, 13



Пользователь
Арендатель

Подписаться на продавца

Введите здесь текст для поиска

https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/267998752/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы


Недвижимость в Воронеже · Коммерческая · Аренда помещений свободного назначения в Воронежской области · Нововоронеж · Октябрьская улица

сегодня, 14:11 · 48 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 122 м²

Воронежская область, Нововоронеж, Октябрьская ул., 6 На карте

В избранное



80 000 Р/мес. v
7 869 Р за м² в год
Следить за изменением цены
УСН: без комиссии

Показать телефон

Написать

Записаться на просмотр

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
1 Авенно
Документы проверены

На ЦИАН
3 года

Объектов в работе
140

122 м² Площадь | 1 из 1 Этаж | Свободно Помещение

Предлагаем в аренду помещение свободного назначения, площадью 401 м.кв. в отдельно стоящем здании, расположенном в жилом районе города Нововоронеж на красной линии улицы Октябрьская, дом 6. Рядом расположены административные здания - Политехнический колледж, Пенсионный фонд, городская баня. в 2017 году была проведена реконструкция здания с капитальным ремонт внутри помещений. Текущее состояние здания и помещений - отличное.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	80 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	7 869 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Комиссия от клиента	-
Платеж	-		

80 000 Р/мес.
 7 869 Р за м² в год
 [Следить за изменением цены](#)
 УСН: без комиссии

[Показать телефон](#)
[Написать](#)
[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
1 Авеню
Документы проверены

На Цене 3 года | Объектов в работе 140

РИЕЛТОР
Александр 1 Авеню

Введите здесь текст для поиска

[Фотографии \(7\)](#) | [Описание](#) | [На карте](#) | [Контактное лицо](#)

Свободное назначение, 122 м² | [В избранное](#)

Воронежская область, Нововоронеж, Октябрьская ул., 6

[Пожоие рядом](#) | [Инфраструктура](#) | [Панорама](#)

Общая площадь: 122 м²

80 000 Р/мес.
 7 869 Р за м² в год
 [Показать телефон](#)
[Написать](#)
[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
1 Авеню
Документы проверены

На Цене 3 года | Объектов в работе 140

РИЕЛТОР
Александр 1 Авеню

Введите здесь текст для поиска

[Коммерческая недвижки...](#) | Поиск по объявлениям

Нововоронеж | [Найти](#)

Нововоронеж - ... - Коммерческая недвижимость - Сдам - Торговое помещение

Торговая площадь, 140 м²

[Добавить в избранное](#) | [Сравнить](#) | [Добавить заметку](#)

700 Р
в месяц за м² ^
 1 630 \$ в месяц за м²
 1 636 € в месяц за м²
 11 206 ¥ в месяц за м²
 222 980 ¥ в месяц за м²
 в месяц за м² 700 Р
 11 \$
 11 €
 80 ¥
 1 592 ¥
 в год 1 176 000 Р
 19 569 \$
 19 639 €
 134 479 ¥
 2 675 767 ¥
 в год за м² 8 400 Р
 139 \$

Введите здесь текст для поиска

21:18 | 28.08.2022

https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_140_m_1906930508

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 140 м²
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть

700 Р

В месяц за м²

700 Р в месяц за м², без залога или предложите свою цену

[Показать телефон](#)
в 819 xxx-xxxx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Пользователь: Арендодатель

[Подписаться на продавца](#)

Расположение

Воронежская область, Нововоронеж, Коммунальная ул., 5В [Показать карту](#)

Описание

Сдам в аренду торговое помещение 140 кв.м. Отдельстоящее здание. Цена договорная.

О здании

Тип здания: другой
Парковка: на улице


№ 1906930508 - 24 августа в 11:03 - 931 просмотр (+7 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_320_m_931112086

Торговая площадь, 320 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



700 Р

В месяц за м²

3 727 \$ в месяц за м²
3 740 € в месяц за м²
25 615 ¥ в месяц за м²
509 670 ₩ в месяц за м²

в месяц за м² 700 Р
11 \$
11 €
80 ¥
1 592 ₩

в год 2 688 000 Р
44 731 \$
44 890 €
307 382 ¥
6 116 040 ₩

в год за м² 8 400 Р
139 \$
140 €

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 320 м²
Аренда части: возможна

Этаж: цокольный
Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая

Расположение

Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 29Б [Показать карту](#)

Описание

Сдаются в аренду площади под торговлю, студию танцев, офисы и салоны в новой и старой части ТЦ «Антарес», ул. Космонавтов д. 29/б. От 500 до 750 руб. за метр квадратный. Центральная улица г. Нововоронеж, остановка Бассейн.

О здании

Тип здания: торговый центр
Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 931112086 - 25 августа в 11:49 - 3463 просмотра (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_320_m_931112086

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 320 м²
Аренда части: возможна

Этаж: цокольный
Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая

700 Р

В месяц за м²

700 Р в месяц за м², без залога или предложите свою цену

[Показать телефон](#)
в 880 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

Пользователь: Арендодатель

[Экологический вклад -5 кг CO2](#)

[Подписаться на продавца](#)

Расположение

Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 29Б [Показать карту](#)

Описание

Сдаются в аренду площади под торговлю, студию танцев, офисы и салоны в новой и старой части ТЦ «Антарес», ул. Космонавтов д. 29/б. От 500 до 750 руб. за метр квадратный. Центральная улица г. Нововоронеж, остановка Бассейн.

О здании

Тип здания: торговый центр
Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 931112086 - 25 августа в 11:49 - 3463 просмотра (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления


Гараж

https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_mashinomesta/garazh_2417785490

Нововоронеж - ... - гаражи и машиноместа - Купить - Гаражи - Железобетонный

Гараж

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



235 000 ₽
или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

РЕКЛАМА

Психологи на «Ясно»
Высшее образование
От 3 лет опыта
Строгий отбор

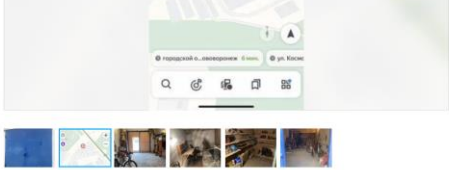
Записаться со скидкой
2850 2280 рублей за первую сессию по коду KONUT

ТИНЬКОФФ
0 ₽ навсегда за обслуживание кредитки

Обработка запроса...

Введите здесь текст для поиска

https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_mashinomesta/garazh_2417785490



235 000 ₽
или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

РЕКЛАМА

2850 2280 рублей за первую сессию по коду KONUT

ТИНЬКОФФ
Акция распространяется на новых клиентов, оформивших карту Тинькофф Платину с 01.08.2022 по 31.08.2022 включительно. Подробнее на tinkoff.ru. АО Тинькофф Банк, лицензия №2673.

ТИНЬКОФФ
Платина

О гараже

Тип гаража: Железобетонный Охрана: Нет

Расположение

Воронежская область, Нововоронеж [Показать карту](#)

Описание

Продам гараж, высота 3 метра, размер 4x8, ворота Ш2,65xВ2,55, два подвала плюс полутаж сверху, из нюансов, требует перекрытия мягкой кровли, возможен торг в пределах разумного для покупателя. В подарок к гаражу оставлю горелку запрошенную, для работ по замене перекрытия.


Введите здесь текст для поиска

https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_mashinomesta/garazh_30m_2398576963

Нововоронеж - ... - гаражи и машиноместа - Купить - Гаражи - кирпичный

Гараж, > 30 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



260 000 ₽
или предложите свою цену

Дебетовая карта от Газпромбанка!
Подробнее

Показать телефон
в 819 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо

Экологический влад -8 кг CO2

Подписаться на продавца

РЕКЛАМА


EXEED
Выгодный трейд-ин только в августе!
4x4 АWD

РЕКЛАМА

Зорге

О гараже
Площадь: > 30 м² Охрана: Нет
Тип гаража: Кирпичный

https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_mashinomesta/garazh_30m_2398576963



260 000 ₽
или предложите свою цену

Дебетовая карта от Газпромбанка!
Подробнее

Показать телефон
в 819 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо

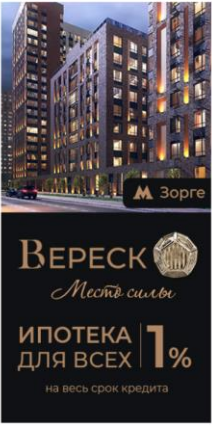
Экологический вклад -8 кг СО₂

Подписаться на продавца

О гараже
Площадь: > 30 м² Охрана: Нет
Тип гаража: Кирпичный

Расположение
Воронежская область, Новоронеж [Показать карту >](#)

Описание
Продам гараж в кооперативе N 1 (40 м², ширина 5м, Длина 8м). Удачное расположение, не проходное место, смотровая яма,погреб,оштукатурен, электросчетчик, верстак




https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_mashinomesta/garazh_30m_2538615054

Новоронеж: ... Гаражи и машиноместа - Купить - Гаражи - Кирпичный

Гараж, 30 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



250 000 ₽
или предложите свою цену



Показать телефон
в 858 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня


Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Описание
Продаётся гараж. В гараже имеется холодный погреб, смотровая яма. Легкий заезд в гараж. Торг уместен. Пожалуйста звоните после 17:00.

https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_mashinomesta/garazh_30m_2538615054



250 000 ₽
или предложите свою цену

Показать телефон
в 858 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

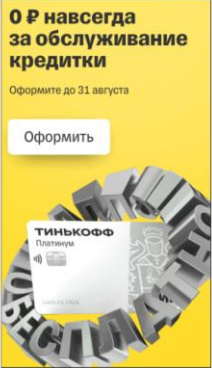
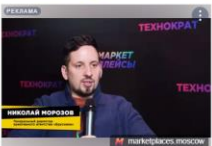
Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О гараже
Площадь: 30 м² Охрана: Да
Тип гаража: Кирпичный

Расположение
Воронежская область, Новоронеж [Показать карту >](#)

Описание
Продаётся гараж. В гараже имеется холодный погреб, смотровая яма. Легкий заезд в гараж. Торг уместен. Пожалуйста звоните после 17:00.

Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47 Аналоги для сравнительного подхода


Екатеринбург - Продам - Торговое помещение

Продам торговое помещение, 224.2 м²

21 970 000 Р

97 993 Р за м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)
в 343 xxx-xx-xx

Коммерческая недвижимость, застройщик Брусника
Компания
На Авито с мая 2019
Завершено 591 объявление
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Коммерческая недвижимость, застройщик Брусника
"Коммерция на первых этажах в новых домах застройщика «Брусника»."

Продам торговое помещение, 86.1 м²
11 880 000 Р

Продам торговое помещение, 45.9 м²
7 150 000 Р

Введите здесь текст для поиска

0 помещений

Вход: с улицы Отделка: без отделки
Общая площадь: 224.2 м² Тип сделки: продажа
Этаж: 1

Расположение

Свердловская область, Екатеринбург, микрорайон Уктус, жилой комплекс Шишимская Горка

- Ботаническая 21-30 мин.
- Чкаловская 31 мин.

[Показать карту](#)

Описание

ОБЪЯВЛЕНИЕ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА. Дом сдан.

«Шишимская горка» связывает центр города и зелёный район Уктусских гор. Район расположен между улицами Павлодарская, Гастелло и Дальневосточная, рядом с крупными автомобильными развязками — Объездной дорогой, Кольцовским трактом. Пять минут на автомобиле, пятнадцать на общественном транспорте до станции метро «Ботаническая». В районе уже сформированная инфраструктура: торговый центр «Глобус», аквапарк, ледовая арена, океанариум, кинотеатр, детская художественная школа № 3 им. А.И. Корзухина, школа № 91, детский сад № 89. 5 минут на автомобиле до Уктусского лесопарка с горными склонами, теннисным кортом и горячими источниками.

На первых этажах со стороны улицы расположены торгово-офисные помещения. Они предназначены для магазинов, аптек, кафе и прочих полезных сервисов для жителей. В каждом из них спроектирован отдельный светопрозрачный вход и

21 970 000 Р

97 993 Р за м²

[Показать телефон](#)
в 343 xxx-xx-xx

Коммерческая недвижимость, застройщик Брусника
Компания
На Авито с мая 2019
Завершено 591 объявление
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Коммерческая недвижимость, застройщик Брусника
"Коммерция на первых этажах в новых домах застройщика «Брусника»."

Продам торговое помещение, 86.1 м²
11 880 000 Р

Продам торговое помещение, 45.9 м²
7 150 000 Р


Введите здесь текст для поиска

Продам торговое помещение, 183.6 м²

17 950 000 Р

97 767 Р за м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)
в 343 xxx-xx-xx

Коммерческая недвижимость, застройщик Брусника
Компания
На Авито с мая 2019
Завершено 591 объявление
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Коммерческая недвижимость, застройщик Брусника
"Коммерция на первых этажах в новых домах застройщика «Брусника»."

Продам торговое помещение, 86.1 м²
11 880 000 Р

Продам торговое

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nevizhnost/prodam_torgovoe_pomeschenie_183_6_m_1982649015

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 183,6 м²
Этаж: 1

Отделка: без отделки
Тип сделки: продажа

17 950 000 Р ↓
97 767 Р за м²

[Показать телефон](#)
8 343 xxx-xx-xx

Расположение

Свердловская область, Екатеринбург, микрорайон Уктус, жилой комплекс Шишимская Горка

- Ботаническая 21–30 мин.
- Чкаловская 21 от 31 мин.

[Показать карту](#)

Описание

ОБЪЯВЛЕНИЕ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА. Дом сдан.

«Шишимская горка» связывает центр города и зелёный район Уктусских гор. Район расположен между улицами Павлодарская, Гастелло и Дальневосточная, рядом с крупными автомобильными развязками — Объездной дорогой, Кольцовским трактом. Пять минут на автомобиле, пятнадцать на общественном транспорте до станции метро «Ботаническая». В районе уже сформированная инфраструктура: торговый центр «Глобус», аквапарк, ледовая арена, океанариум, кинотеатр, детская художественная школа № 3 им. А.И. Корзухина, школа № 91, детский сад № 89. 5 минут на автомобиле до Уктусского лесопарка с горными склонами, теннисным кортом и горячими источниками.

На первых этажах со стороны улицы расположены торгово-офисные помещения. Они предназначены для магазинов, аптек, кафе и прочих полезных сервисов для жителей. В каждом из них спроектирован отдельный светопрозрачный вход и

Коммерческая недвижимость, застройщик Брусника
Компания
На Авито с мая 2019
Завершено 591 объявление
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Коммерческая недвижимость, застройщик Брусника
"Коммерция на первых этажах в новых домах застройщика «Брусника»."

Продам торговое помещение, 86,1 м²
11 880 000 Р

Продам торговое помещение, 45,9 м²
7 150 000 Р

Введите текст для поиска

https://ekb.cian.ru/sale/commercial/266467304/

31 авг, 22:25 332 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, 110,6 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, Алтайская ул., 62
На карте

[В избранное](#)

[8 фото](#)

7 850 000 Р ↓
70 977 Р за м²

[Показать телефон](#)

[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ООО Екатеринбургская служба недвижимости и оценки

Реклама
Помещения под Мастерскую от собственника! От 3 млн руб!
До метро Технопарк 5 мин. пешком. Пропускная система. Свой кадастровый номер!
[пгали](#)
[Узнать больше](#)

Введите текст для поиска

https://ekb.cian.ru/sale/commercial/266467304/

9°C Mostly cloudy 13:40 02.09.2022

110,6 м²
Площадь

1 из 9
Этаж

Свободно
Помещение

Подробности по телефону.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	7 850 000 Р	Налог	НДС включен:
Ставка	70 977 Р за м ²	Тип сделки	1 308 333 Р
			Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Высота потолков 0 м

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, Алтайская ул., 62

[Узнать больше](#)

https://ekb.cian.ru/sale/commercial/266467304/

Фотографии (8) Описание **На карте** Похожие объявления

Свободное назначение, 110,6 м² ❤ В избранное

7 850 000 Р 70 977 Р за м²

[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
**ООО Екатеринбургская служба
недвижимости и оценки**

Реклама
Помещения под Мастерскую от собственника! От 3 млн руб!
До метро Техпарк 5 мин. пешком. Пропускная система. Свой кадастровый номер!
[Узнать больше](#)

Общая площадь: 110,6 м²

О доме

Год постройки	2014	Этажность	9
Материалы стен	Монолитный	Подъездов	4
Лифт	Нет	Квартир	176

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

9°C Mostly cloudy 13:40 02.09.2022

Аналоги для доходного подхода

вчера, 10:15 133 просмотра, 0 за сегодня

https://ekb.cian.ru/rent/commercial/263373662/

Свободное назначение, 153,6 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус. Просторы жилой комплекс На карте

❤ В избранное

153 600 Р/мес. 12 000 Р за м² в год

[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)

ID 78963785 СОБСТВЕННИК

Нет отзывов
Еще 1 объект

Реклама
1-к квартира 35 м², Г о Красногорск.
6 758 400 Р
6 758 400 Р
[Узнать больше](#)

7 фото

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

19:55 28.08.2022

https://ekb.cian.ru/rent/commercial/263373662/

153,6 м² **1** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Помещение в новом Жилом комплексе "Просторы" (рядом с аквапарком Лимпопо) в Екатеринбурге. Население ЖК - 3600 чел. Жилой комплекс является автономным. Ближайшие магазины, кафе и так далее, находятся в ТЦ "Глобус". В связи с чем жители совершают покупки и получают возможные услуги преимущественно на территории ЖК. В соседнем помещении располагается яворный арендатор, обеспечивающий высокую проходимость - большой магазин "Пятерочка". Строительство Жилого комплекса "Просторы" и его полное благоустройство завершится в 2023 году. Помещение такой квадратуры является единственным во всем комплексе. Остальные свободные объекты имеют маленькую площадь. Кроме того помещение располагается на углу улиц Павлодарская-Водометная. После завершения всех строительных работ обе эти улицы будут проезжими и проходными. Помещение имеет отдельный вход и панорамное остекление на проезжую часть. Высота потолков - 4,1 м. Электричество - 20,6 кВт. Дом новый - 2021 года постройки.

Возможное назначение
Еще: магазин

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

153 600 Р/мес. 12 000 Р за м² в год

[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)

ID 78963785 СОБСТВЕННИК

Нет отзывов
Еще 1 объект

Реклама
1-к квартира 35 м², Г о Красногорск.
6 758 400 Р
6 758 400 Р
[Узнать больше](#)

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

19:56 28.08.2022

https://ekb.cian.ru/rent/commercial/263373662/

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 153,6 м² В избранное

Условия сделки			
Цена	153 600 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	12 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 25 600 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#)

153 600 Р/мес.
12 000 Р за м² в год

[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)

ID 78963785 СОБСТВЕННИК

Нет отзывов
Еще 1 объект

Реклама
1-к квартира 35 м², Г о Красногорск.
6 758 400 Р
6 758 400 Р
kvartaly-otrada.ru
[Узнать больше](#)

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, Просторы жилой комплекс

https://ekb.cian.ru/rent/commercial/272135945/

Недвижимость в Екатеринбурге > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Екатеринбурге > Чкаловский > Уктус > улица Щербакова

вчера, 17:11 28 просмотров, 0 за сегодня Платное

Свободное назначение, 322 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Щербакова.
74 На карте

[В избранное](#)

[16 фото](#)

322 000 Р/мес.
12 000 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС: комиссия 2%

[Показать телефон](#)
[Написать](#)
[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Мечта

Реклама
1-к квартира 35 м², Г о Красногорск.
6 758 400 Р
6 758 400 Р
kvartaly-otrada.ru
[Узнать больше](#)

https://ekb.cian.ru/rent/commercial/272135945/

322 м² 1 **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Сдается коммерческое помещение в микрорайоне Уктус, в ЖК "Сказы Бажова". Комплекс построен в 2019 году, помещение располагается на 1 этаже и имеет два отдельных входа. Есть необходимое для открытия магазина продуктов, кафе, аптеки, банка. Мощность КВ 65 (с возможностью увеличить), так же имеется мощная система вентиляции, которая подойдет под любые нужды. Высота потолков 4 метра, окна в пол с обеих сторон, отличный вид на пруд! Плюс этого помещения в том, что оно находится прямо на построенной городом набережной, застройщик УТМК, стоимостью 35 млрд руб., открытие набережной в мае 2022г. На этой площадке будет 12 жилых домов от компании Астон, ЖК "Сезоны". Более 25000 людей которых нужно обслуживать. Звоните! торг уместен!

Возможное назначение
Еще: магазин

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки			
Цена	322 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	12 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный

322 000 Р/мес.
12 000 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС: комиссия 2%

[Показать телефон](#)
[Написать](#)
[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Мечта

Реклама
1-к квартира 35 м², Г о Красногорск.
6 758 400 Р
6 758 400 Р
kvartaly-otrada.ru
[Узнать больше](#)

https://ekb.cian.ru/rent/commercial/272135945/

Фотографии (16) Описание На карте Похожие объявления

Свободное назначение, 322 м² В избранное

Условия сделки		
Цена	322 000 Р/мес.	Тип аренды
Ставка	12 000 Р за м ² /год	Срок аренды
Налог	НДС включен: 53 666 Р	Минимальный срок аренды
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Комиссия от клиента
Предложения	-	2%

[Уточнить условия](#)

322 000 Р/мес.
12 000 Р за м² в год

[Показать телефон](#)
[Написать](#)
[Записаться на просмотр](#)

Агентство недвижимости
Мечта

Общая информация
Высота потолков: 4 м

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Щербакова, 74

Пожокие рядом Инфраструктура Панорама

1-к квартира 35 м², Г о Красногорск.
6 758 400 Р
kvartaly-otrada.ru
[Узнать больше](#)

https://ekb.cian.ru/rent/commercial/263213619/

Свободное назначение, 227,2 м²
в ЖК «Просторы», Водоemная, 74 (5 очередь), сдан в 4 кв. 2019
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, Водоemная ул. 74 [На карте](#)

Ботаническая - 14 мин. пешком

[В избранное](#)

9 фото

170 400 Р/мес.
9 000 Р за м² в год

[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)

ID 78963785 **СОБСТВЕННИК**
Нет отзывов
Еще 1 объект

1-к квартира 35 м², Г о Красногорск.
6 758 400 Р
kvartaly-otrada.ru
[Узнать больше](#)

https://ekb.cian.ru/rent/commercial/263213619/

227,2 м² **1** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Универсальное помещение в новом Жилом комплексе «Просторы» (рядом с аквапарком Лимпопо и ТЦ Глобус) в Екатеринбурге. Население ЖК - 3600 чел. Жилой комплекс является автономным, ближайшие магазины, кафе и так далее находятся в ТЦ «Глобус». В связи с чем жители совершают покупки и получают возможные услуги преимущественно на территории ЖК. Данный объект идеально подойдет для размещения магазина бытовой химии, так как аналогичных магазинов на территории комплекса нет. Строительство ЖК «Просторы» и его полное благоустройство завершится в 2023 году. Помещение такой квадратуры является единственным во всем комплексе. Остальные свободные объекты имеют маленькую площадь. Помещение располагается на углу жилого дома, весь пешеходный и авто трафик проходят мимо него. Кроме того в помещении сделан ремонт! Объект имеет два отдельных входа и панорамное остекление на проезжую часть. Высота потолков - 4,1 м. Электричество - 35 квВ. Дом новый - 2020 года постройки.

Возможное назначение
Еще: магазин

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

170 400 Р/мес.
9 000 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС: без комиссии

[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)

ID 78963785 **СОБСТВЕННИК**
Нет отзывов
Еще 1 объект

1-к квартира 35 м², Г о Красногорск.
6 758 400 Р
kvartaly-otrada.ru
[Узнать больше](#)

https://ekb.cian.ru/rent/commercial/263213619/

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Свободное назначение, 227,2 м² В избранное

Условия сделки

Цена	170 400 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	9 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 28 400 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Высота потолков: 4 м

в ЖК «Просторы», Водоемная, 74 (5 очередь), сдан в 4 кв. 2019
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, Водоемная ул., 74
● Ботаническая 1,4 мин. пешком

170 400 Р/мес.

9 000 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС, без комиссии

[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)

ID 78963785 СОБСТВЕННИК
Нет отзывов
Еще 1 объект

Реклама
1-к квартира 35 м², Г о Красногорск.
6 758 400 Р
[kvarataly-otrada.ru](#)
[Узнать больше](#)

Отзыв о сайте охотке рядом Инфраструктура Панорама

Введите здесь текст для поиска

2007 28.08.2022

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

Аналоги для сравнительного подхода

цена: 13 200 000 ₽

Яндекс

8BIT

ОНЛАЙН-ФЕСТИВАЛЬ
ЯНДЕКСА ДЛЯ ШКОЛЬНИКОВ
О СОВРЕМЕННЫХ ТЕХНОЛОГИЯХ
И ИТ-ПРОФЕССИЯХ

5-11.09 2022

12+

агент [Показать телефон](#)

адрес: г. Калининград, ул. Офицерская, 18
район: р-н Центральный

Описание

Продается нежилое помещение в Центральном районе города Калининграда на ул. Офицерской 18. Общая площадь - 125 кв.м. 1 этаж. Качественный ремонт: пол - плитка, стены и потолок окрашены. Витринные окна. Все коммуникации: 15 кВт, автономное отопление, вода и канализация 2 входа. Помещение отлично подойдет под медицинский центр, салон красоты, магазин, офис и т.п.

Недвижимость в Калининграде > Коммерческая > Продажа офисов в Калининграде > Центральный > проспект Победы

сегодня, 18:56 5 просмотров, 0 за сегодня

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы [Разместить объявление](#)

Офис, 133 м²

в ЖК «на пр-те Победы 80», Победы, 80, сдан в 2 кв. 2018

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Победы, 80

На карте

В избранное

14 фото

17 000 000 ₽

127 820 ₽ за м²

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости

Документы проверены

РИЕЛТОР
Павел Шадрин

АУТСТАФИНГ В МОСКВЕ Реклама

Аутстаффинг сотрудников

Аутстаффинг персонала в Москве и области. Вывод за штат под ключ за 1 день.

133 м² Площадь

1 из 8 Этаж

Свободно Помещение

Предлагается к продаже торговое-офисное помещение с ремонтом площадью 133 кв.м в жилом доме на проспекте Победы. Первый этаж, два отдельных входа, огороженная территория. Автономное отопление. Электричество - 15 кВт. Вода. Три санузла. Предусмотрены открытые гостевые автомобильные стоянки и подземный паркинг на 36 машиномест. В шаговой доступности находятся детские сады, школы, аптека, торговый комплекс «Виктория», почтовые отделения, кинотеатр и продовольственные магазины. Объект введен в эксплуатацию. Помещение отлично просматривается с проезжей части проспекта Победы. Подземные пути: проспект Победы, ул.Красносельская. Помещение прекрасно подойдет для размещения медицинского центра, стоматологического кабинета, развивающего и обучающего центра, салона красоты, массажного салона, торгового объекта, офиса. Объект 88233

Номер объекта: #1/88233/3808

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

[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	17 000 000 ₽	Налог	УСН
	127 820 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

17 000 000 ₽

127 820 ₽ за м²

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости

Документы проверены

РИЕЛТОР
Павел Шадрин

АУТСТАФИНГ В МОСКВЕ Реклама

Аутстаффинг сотрудников

Аутстаффинг персонала в Москве и области. Вывод за штат под ключ за 1 день.
Тест драйв. 3 сотрудника ОР

мистер-стаффер.рф

[Узнать больше](#)

Фотографии (14) Описание На карте Похожие объявления

Офис, 133 м² [В избранное](#)

Цена	17 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	127 820 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Планировка: Открытая
Состояние: Офисная отделка
Парковка: Открытая

в ЖК «на пр-те Победы 80», Победы, 80, сдан в 2 кв. 2018
Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Победы, 80

[Пожокие рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

Введите здесь текст для поиска

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/276595456/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

[Разместить объявление](#)

Недвижимость в Калининграде > Коммерческая > Продажа офисов в Калининграде > Центральный > Красносельская улица

29 июля, 17:16 164 просмотра, 0 за сегодня

Офис, от 100 до 215 м²
в многофункциональном комплексе «на ул. Красносельская, 82к1»
Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Красносельская ул., 82к1. [На карте](#)

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

От 100 до 215 м² **1 из 8** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Доступные площади	Цена за м²	Цена
100 м²	90 000 Р/м²	9 000 000 Р
115 м²	82 609 Р/м²	9 500 000 Р
215 м²	79 070 Р/м²	17 000 000 Р

[Показать телефон](#)
[Написать](#)
[Записаться на просмотр](#)

ID 66874550

Идеальные парные обручальные кольца! Низкие цены!

Введите здесь текст для поиска

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/249292449/

Доступные площади

Доступные площади	Цена за м²	Цена
100 м²	90 000 Р/м²	9 000 000 Р
115 м²	82 609 Р/м²	9 500 000 Р
215 м²	79 070 Р/м²	17 000 000 Р

Продаю офисное помещение с отдельными входами, с хорошим ремонтом и отличной бизнес аурой. Наша ИТ компания выросла в 2,5 раза за 2 года в нем! Комфортная посадка более 36 человек!

На полу гибкая плитка, потолки открыты (стиль лофт), санузел в кафеле и дизайнерской штукатурке. Стены в краске.

Отопление газовое (котел), электричество разведено автоматами на каждый стол отдельно. Интернет и сетевое оборудование в комплекте.

Освещение LED везде. Система приточно-вытяжной вентиляции.

Система кондиционирования основной зоны и отдельно переговорной и кабинета менеджеров.

Общее управление жалюзи. Охранная сигнализация.

Можно использовать как жилое помещение. Все условия есть.

1 этаж, в новом жилом здании. Имеется парковка, всегда есть места. Доступ на территорию свободный.

Шафы и сетевое оборудование остаются, так что работу можно начать сразу при въезде.

[Показать телефон](#)
[Написать](#)
[Записаться на просмотр](#)

ID 66874550

Идеальные парные обручальные кольца! Низкие цены!

[Узнать больше](#)

Введите здесь текст для поиска

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/249292449/

https://kalininrad.cian.ru/sale/commercial/249292449/

Фотографии (0) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления **Офис, от 100 до 215 м²** В избранное

Позвонить

Условия сделки

Цена	от 9 000 000 до 17 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	от 79 070 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Общая информация

Планировка	Смешанная
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Есть
Количество мокрых точек	3
Доступ	Свободный
Парковка	Наземная
Парковка	Наземная

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

от 9 000 000 до 17 000 000 Р

Показать телефон

Написать

Записаться на просмотр

ID 66874550

Идеальные парные обручальные кольца! Низкие цены! stuller.ru

Узнать больше

https://kalininrad.vsn.ru/sale-office/48631757-135-0-m-9000000-nub-uf-kommunalnaya

цена: 9 000 000 Р

Яндекс

8БИТ

ОНЛАЙН-ФЕСТИВАЛЬ ЯНДЕКСА ДЛЯ ШКОЛЬНИКОВ О СОВРЕМЕННЫХ ТЕХНОЛОГИЯХ И IT-ПРОФЕССИЯХ

5-11.09 2022

12+

агент

площадь: 135,0 м.кв.

адрес: г. Калининград, ул. Коммунальная, 4 район: р-н Центральный

Описание

БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ !!!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 90 000 руб. Заоните. Номер в базе 114238. Объект 114238 Номер объекта: #1114238/3908

Введите здесь текст для поиска

Аналоги для доходного подхода

https://kalininrad.cian.ru/rent/commercial/26934542/

сегодня, 16:21 100 просмотров, 0 за сегодня

Офис, 215 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 92 На карте

В избранное

8 фото

150 500 Р/мес.

8 400 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Комиссия 50%

Показать телефон

Записаться на просмотр

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Инвент. Департамент коммерческой недвижимости** Документы проверены

ФИДЕЛИТОР **Галина Филатенко**

Кофе + сэндвич за 447 руб. Сэндвич с курицей в Азбуке плюс радом с вами за 447 руб. kuznitsanala.ru

Узнать больше

Введите здесь текст для поиска

215 м² Площадь | 3 из 4 Этаж | Свободно Помещение

Сдаем в аренду офисное помещение 215 м кв., расположенные в г Калининграде по адресу Мира,92.Здание находится в исторической части города, в непосредственной близости с пересечением ул. Кутузова, в первой линии, вблизи остановок и в транспортной доступности.Офисное помещение находится на 3 этаже здания, с кабинетной системой, с санузлом ,с отдельным входом со двора.Высота потолков в помещениях -3.20. Имеется собственная котельная. Парковка отсутствует.Ставка аренды 700 рублей за 1 кв. (150 500,00 рублей).В ставку входят все коммунальные, кроме электричества. Торг уместен.Объект 62342

Номер объекта: #1/62342/3808

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

Условия сделки

Цена	150 500 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	8 400 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС не облагается	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платёж	150 500 Р	Арендные каникулы	Да

Агентство недвижимости: Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Риелтор: Галина Филатенко

Офис, 215 м² | В избранное

Обеспечительный платёж	150 500 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Комиссия от клиента	50%
Предоплата	-	-	-

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 92

Агентство недвижимости: Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Риелтор: Галина Филатенко

Недвижимость в Калининграде > Коммерческая > Аренда офисов в Калининграде > Центральный > проспект Мира

19 авг, 18:37 | 173 просмотра, 0 за сегодня

Офис, 43 м²
в торговом центре «Парковый»
Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 84

4 фото

Агентство недвижимости: Клипер Недвижимость
Риелтор: Татьяна Николаевна

https://kalininrad.cian.ru/rent/commercial/263390822/

43 м² Площадь
2 из 2 Этаж
Свободно Помещение

Сдаем в аренду офисное помещение общей площадью 43 кв.м. Офис расположен в Центральном районе, пр-кт Мира д.84 (ТЦ Парковый). Высота потолка 3.55. В офисе свежий ремонт, окна выходят во двор. Вход через ТЦ Парковый, а так же со стороны двора. Есть парковка. Офис расположен в отличном районе, напротив ТЦ центральный парк, остановка, близко к центру города.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	45 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	12 559 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 7 500 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	20 000 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Комиссия от клиента	30%

Отзыв о сайте: [риэлтат](#) 1 месяц

Описание: 45 000 Р/мес. 12 559 Р за м² в год
[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Клипер Недвижимость
Документы проверены

РИЕЛТОР
Татьяна Николаевна


Реклама
Обучайтесь НЛП у основателя Фрэнка Пьюселлика
Онлайн-курс по НЛП от его основателя. Практические задания. Скидка 75% для первых
[Trclub](#)
[Узнать больше](#)

https://kalininrad.cian.ru/rent/commercial/269346236/

Недвижимость в Калининграде > Коммерческая > Аренда офисов в Калининграде > Центральный > проспект Мира
сегодня, 16:31 78 просмотров, 0 за сегодня

Офис, 383,4 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира,
71 На карте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Сохранить](#) [Избранное](#) [Избранное](#)



5 фото

Описание: 306 720 Р/мес. 9 600 Р за м² в год
Следить за изменением цены
УСН; комиссия 50%
[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

РИЕЛТОР
Владимир Бабаев

Реклама
Бар - мастер классы
Обучение барменов и бариста в Академии Бар-Центр. Помощь в трудоустройстве. Звоните!
[Курсы](#) | [Мастер-классы](#)
[barcenter.ru](#)

https://kalininrad.cian.ru/rent/commercial/269346236/

383,4 м² Площадь
2 из 4 Этаж
Свободно Помещение

Предлагается в аренду помещение на втором этаже в административном здании на проспекте Мира! Общая площадь - 383,4 кв.метра. Кабинетная система, собственный санузел на каждом этаже, подсобные помещения. Высота потолков 3,20 метра. Электричество- 40 кВт. Отдельный вход, благоустроенная территория с местами для парковки. Чистая внутренняя отделка. Все центральные коммуникации, отопление автономное от собственной газовой котельной. Подключены пожарная и охранная сигнализация, проведен высокоскоростной интернет. Идеальная транспортная доступность в условиях города. Помещение находится на оживленной улице с постоянным потоком пешеходов и автотранспорта. Рядом остановки, магазины, торговые центры, предприятия, организации, учебные заведения. Превосходный вариант для ведения бизнеса! Объект 139317

Номер объекта: #1/139317/3808

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Отзыв о сайте: 306 720 Р/мес. Тип аренды

Описание: 306 720 Р/мес. 9 600 Р за м² в год
[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

РИЕЛТОР
Владимир Бабаев

Реклама
Бар - мастер классы
Обучение барменов и бариста в Академии Бар-Центр. Помощь в трудоустройстве. Звоните!
[Курсы](#) | [Мастер-классы](#)
[barcenter.ru](#)
[Узнать больше](#)

https://kalininograd.cian.ru/rent/commercial/269346236/

Фотографии (5) Описание На карте Похожие объявления

Офис, 383,4 м² В избранное

Условия сделки

Цена	306 720 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	9 600 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	306 720 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Комиссия от клиента	50%
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#)

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 71

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

Оценить сайт

Введите здесь текст для поиска

002 28.08.2022

306 720 Р/мес.
9 600 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
УСН: комиссия 50%

[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

РИЕЛТОР
Владимир Бабаев

Реклама
Бар - мастер классы
Обучение барменов и бариста в Академии Бар-Центр. Помощь в трудоустройстве. Звоните!
Курсы | Мастер-классы
barcentr.ru
[Узнать больше](#)

Калининградская обл., Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50
 Аналоги для сравнительного подхода

https://kalininград.cian.ru/sale/commercial/269878621/

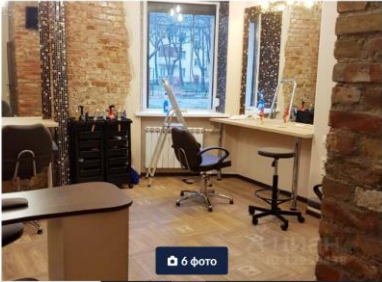
ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Недвижимость в Калининграде > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Калининграде > Московский

вчера, 14:15 81 просмотр, 0 за сегодня

Торговая площадь, 67 м²
 Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Батальная ул. На карте

В избранное



6 фото

Оценить сайт

7 600 000 Р
 113 433 Р за м²

Показать телефон

Написать

Записаться на просмотр

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **РИЭЛТ-ФИНАНС**
 Документы проверены

РИЭЛТОР **Ольга Эйленкриг**

Реклама
Строительство тентовых ангаров
 Проектирование и производство производственных помещений под ключ

https://kalininград.cian.ru/sale/commercial/269878621/

Фотографии (6) Описание На карте Похожие объявления

Торговая площадь, 67 м² В избранное

Продам помещение свободного назначения, отличное расположение, три отдельных входа, два с улиц, один с подъезда, огороженная территория, ворота с пульта, видеонаблюдение на парковке и в помещении, подвал, газ, свет, вода, отопление. На данный момент в помещении находится парикмахерская с оборудованием и ателье по ремонту и пошиву одежды. Бизнес работает и приносит прибыль, всё оборудование остаётся в подарок. Компания "Риэлт-Финанс" - опытный и надежный партнер в сфере недвижимости с 1995 года - подберем ипотеку под ваши условия (являемся официальным партнером ведущих банков) - работаем со всеми видами государственных программ (Военная ипотека, Материнский капитал, Сертификат) - оказываем полное юридическое сопровождение сделок - организуем безопасное проведение взаиморасчетов. Звоните и записывайтесь на просмотр прямо сейчас! [16:11:53.806119502] Номер в базе: J16354

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

Позвонить

Условия сделки

Цена	7 600 000 Р	Налог	НДС включен
Ставка	113 433 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Батальная ул.

Оценить сайт

7 600 000 Р
 113 433 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

Показать телефон

Написать

Записаться на просмотр

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **РИЭЛТ-ФИНАНС**
 Документы проверены

РИЭЛТОР **Ольга Эйленкриг**

Реклама
Строительство тентовых ангаров
 Проектирование и производство производственных помещений под ключ

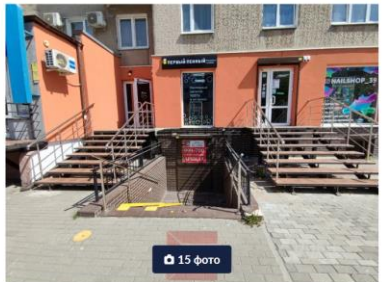
https://kalininград.cian.ru/sale/commercial/269340278/

Недвижимость в Калининграде > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Калининграде > Московский > улица Ульяны Громовой

вчера, 18:32 55 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 84 м²
 Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Ульяны Громовой, 5 На карте

В избранное



15 фото

Оценить сайт

10 000 000 Р
 119 048 Р за м²

Следить за изменением цены

УСН

Показать телефон

Записаться на просмотр

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **RELIFE**
 Документы проверены

РИЭЛТОР **Алексей Филиппович**
 5.0 · 1

Реклама
Откройте детский сад по франшизе за 10 млн руб!
 2 000 000 Р
 partners.playschool.ru

84 м² Площадь -1 из 5 Этаж Свободно Помещение

Арт. 31077050
Продается коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 84 кв.м. Помещение расположено в 5 этажном доме. Сделан качественный ремонт. Центральное отопление. Централизованная канализация. Отдельный вход с улицы. Свободная парковка. Большой пешеходный и автомобильный трафик.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	10 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	119 048 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Вход Отдельный с улицы
Ремонт Типовой ремонт

10 000 000 Р
119 048 Р за м²
УСН
[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены

РИЕЛТОР
Алексей Филипович
★ 5.0 · 1

Реклама
RYBAKOV PLAYSCHOOL
Откройте детский сад по франшизе за 10 млн руб!
2 000 000 Р
[partners.playschool.ru](#)
[Узнать больше](#)

Введите здесь текст для поиска

https://kalininrad.cian.ru/sale/commercial/269340278/

Фотографии (15) Описание **На карте** Похожие объявления

Свободное назначение, 84 м² [В избранное](#)

Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Ульяны Громовой, 5

[Пожоже рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

Общая площадь: 84 м²

10 000 000 Р
119 048 Р за м²
УСН
[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены

РИЕЛТОР
Алексей Филипович
★ 5.0 · 1

Реклама
RYBAKOV PLAYSCHOOL
Откройте детский сад по франшизе за 10 млн руб!
2 000 000 Р
[partners.playschool.ru](#)
[Узнать больше](#)

Введите здесь текст для поиска

https://kalininrad.cian.ru/sale/commercial/277128125/

Недвижимость в Калининграде > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Калининграде > Московский > улица Зои Космодемьянской

вчера, 14:20 [1 просмотр](#), 0 за сегодня Платное

Свободное назначение, 208,2 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Зои Космодемьянской, 6 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Сохранить](#) [Избранное](#)

19 фото

21 000 000 Р
100 865 Р за м²

[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены

РИЕЛТОР
Алексей Филипович
★ 5.0 · 1

Реклама
RYBAKOV PLAYSCHOOL
Откройте детский сад по франшизе за 10 млн руб!
2 000 000 Р
[partners.playschool.ru](#)
[Узнать больше](#)

208,2 м² Площадь | 1 из 5 Этаж | Свободно Помещение

Арт. 31330546
Продается нежилое помещение общей площадью 208,2 кв.м. Помещение с арендаторами, на трафике продуктового магазина "Победа". Отличный рекламный потенциал. Окупаемость объекта 10 лет. Выполнен качественный ремонт. Помещение имеет несколько входов. Витринные окна. Высота потолков 3,2 метра. Центральные коммуникации. Свободная парковка. Большой жилой массив.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	21 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	100 865 ₽ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Общая информация
Отдельный с улицы

21 000 000 ₽
100 865 ₽ за м²
[Следить за изменением цены](#)
УСН

[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены

РИЕЛТОР
Алексей Филипович
★ 5.0 · 1

Реклама
RYBAKOV PLAYSCHOOL
Откройте детский сад по франшизе за 10 млн руб!
2 000 000 ₽
partners.playschool.ru
[Узнать больше](#)

Введите здесь текст для поиска

7°C Cloudy 23:34 01.09.2022

https://kalininrad.cian.ru/sale/commercial/277128125/

Фотографии (19) | Описание | На карте | Похожие объявления

Свободное назначение, 208,2 м² | [В избранное](#)

Состояние: Типовой ремонт

Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Зои Космодемьянской, 6

Пожокие рядом | Инфраструктура | Панорама

21 000 000 ₽
100 865 ₽ за м²
[Следить за изменением цены](#)
УСН

[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены

РИЕЛТОР
Алексей Филипович
★ 5.0 · 1

Реклама
RYBAKOV PLAYSCHOOL
Откройте детский сад по франшизе за 10 млн руб!
2 000 000 ₽
partners.playschool.ru
[Узнать больше](#)

Введите здесь текст для поиска

7°C Cloudy 23:34 01.09.2022

https://kalininrad.cian.ru/sale/commercial/267210806/

Недвижимость в Калининграде > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Калининграде > Московский > Этроновская улица

вчера, 10:53 | 65 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 553 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Этроновская ул., 6 | [На карте](#)

[В избранное](#)

29 фото

80 000 000 ₽
144 666 ₽ за м²
[Следить за изменением цены](#)
УСН

[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены

РИЕЛТОР
Алексей Филипович
★ 5.0 · 1

Реклама
We create BRAND STORIES
Брендинговое агентство — BrandBrothers
Создаем истории брендов, которые развивают бизнес. Обсудите с нами задачу.
brandbrothers.ru
[Узнать больше](#)

Введите здесь текст для поиска

11:50 26.08.2022

https://kalininrad.cian.ru/sale/commercial/267210806/

553 м² Площадь
1 из 3 Этаж
Свободно Помещение

Арт. 31077092
Продается коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 553 м². Помещение расположено на 1, 2 и 3 этаже, 3-х этажного здания. С качественным ремонтом. Электрическая мощность 49 кВт. Отопление газовым котлом. В стоимость бонусом входит чердачное помещение 210 м² (553м2+210м2). Централизованная канализация. Помещение имеет несколько входов. Свободная парковка. Находится в туристической части города с большой проходимостью.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	80 000 000 ₽	Налог	НДС включен:
Ставка	144 666 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Отзыв о сайте Отдельный с улицы

80 000 000 ₽
144 666 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
МАКБРОКЕР
Документы проверены

РИЕЛТОР
Алексей Филипович
★ 5.0 · 1

Реклама
Брендинговое агентство — BrandBrothers
Создаем истории брендов, которые развивают бизнес. Обсудите с нами задачу.
brandbrothers.ru
[Узнать больше](#)

https://kalininrad.cian.ru/sale/commercial/267210806/

Фотографии (29) Описание На карте Похожие объявления

Свободное назначение, 553 м² В избранное

Вход Отдельный с улицы
Состояние Типовой ремонт

Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Эпროновская ул., 6

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

80 000 000 ₽
144 666 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
МАКБРОКЕР
Документы проверены

РИЕЛТОР
Алексей Филипович
★ 5.0 · 1

Реклама
Брендинговое агентство — BrandBrothers
Создаем истории брендов, которые развивают бизнес. Обсудите с нами задачу.
brandbrothers.ru
[Узнать больше](#)

Аналоги для доходного подхода

https://kalininrad.cian.ru/rent/commercial/268912545/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Недвижимость в Калининграде > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Калининграде > Московский > Ленинский проспект

сегодня, 11:42 56 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 125 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 123
На карте

[В избранное](#)

250 000 ₽/мес.
24 000 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
УСН: без комиссии

[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
МАКБРОКЕР
Документы проверены

РИЕЛТОР
Сергей Гайворонский

Реклама
Брендинговое агентство — BrandBrothers
Создаем истории брендов, которые развивают бизнес.

Фотографии (20) Описание На карте Похожее объявления

Свободное назначение, 125 м² В избранное

Арт. 31078410

Идеальный вариант для Вашего бизнеса! Коммерческое помещение общей площадью 125 кв. м. на Ленинском проспекте! Располагается 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 остановочном комплексе центрального проспекта: помещение расположено вблизи Южного вокзала прямо на крупнейшем узловом 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.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	250 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	24 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	313 750 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Интелягентные расходы	Не предусмотрены	Комиссия от клиента	-

250 000 Р/мес. ↓

24 000 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН: без комиссии

[Показать телефон](#)

[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены

РИЕЛТОР
Сергей Гайворонский

Реклама
BrandBrothers
Создаем истории брендов, которые развивают бизнес. Обсудите с нами задачу.
brandbrothers.ru
[Узнать больше](#)

Фотографии (20) Описание На карте Похожее объявления

Свободное назначение, 125 м² В избранное

Предоплата 1 месяц

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Высота потолков 3,35 м

Вход Отдельный с улицы

Состояние Типовой ремонт

Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 123

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

250 000 Р/мес. ↓

24 000 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН: без комиссии

[Показать телефон](#)

[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены

РИЕЛТОР
Сергей Гайворонский

Реклама
BrandBrothers
Создаем истории брендов, которые развивают бизнес. Обсудите с нами задачу.
brandbrothers.ru
[Узнать больше](#)

Недвижимость в Калининграде > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Калининграде > Московский > Октябрьская улица

вчера, 16:27 16 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 74,8 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Октябрьская ул., 12 На карте

[В избранное](#)

16 фото

179 520 Р/мес. ↓

28 000 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН: комиссия 50%

[Показать телефон](#)

[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

РИЕЛТОР
Евгения Яковлева

Реклама
RYBAKOV PLAYCHOOL
Откройте школу: инвестиции от 10 млн. руб.!
2 000 000 Р
partners.playchool.ru

https://kalininrad.cian.ru/rent/commercial/276109615/

74,8 м² Площадь
1 из 5 Этаж
Свободно Помещение

Торговое помещение в Рыбной деревне!! Рыбная деревня традиционно является одним из самых посещаемых мест г. Калининграда. Удачное расположение. Помещение находится в торговом ряду в непосредственной близости от остановки общественного транспорта и пешеходного перехода. Вход индивидуальный, доступен в любое время суток. Общая площадь 72,48 кв.м. Состоит из торгового зала (68,96 кв.м.) и собственного СУ с раковиной (3,52 кв.м.). Электроэнергия-10Квт. Превосходный вариант для вложения средств и ведения собственного бизнеса. Объект 153389

Номер объекта: #1/153389/3808

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	179 520 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	28 800 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
УСН	УСН	Минимальный срок аренды	-

[Отзыв о сайте](#)

https://kalininrad.cian.ru/rent/commercial/276109615/

Фотографии (16) Описание На карте Похожие объявления

Торговая площадь, 74,8 м² [В избранное](#)

179 520 Р/мес.
28 800 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
УСН: комиссия 50%

[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

РИЕЛТОР
Евгения Яковлева

Реклама
RYBAKOV PLAYSCHOOL
Откройте школу: инвестиции от 10 млн. руб.!
2 000 000 Р
partners.playschool.ru
[Узнать больше](#)

Условия сделки

Цена	179 520 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	28 800 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	179 520 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Комиссия от клиента	50%
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Вход Отдельный со двора

Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Октябрьская ул., 12

[Похожье рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

[Отзыв о сайте](#)

https://kalininrad.cian.ru/rent/commercial/269346122/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотечная Сервисы

Недвижимость в Калининграде > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Калининграде > Московский > улица Багратиона
вчера, 16:25 48 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 55,2 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона, 108 На карте
[В избранное](#)

110 000 Р/мес.
23 914 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
УСН: комиссия 50%

[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

РИЕЛТОР
Денис Соломонов

Реклама
Быстровозводимые магазины, павильоны, супермаркеты!

[Отзыв о сайте](#)

https://kalininrad.cian.ru/rent/commercial/269346122/

55,2 м²
Площадь

1 из 4
Этаж

Свободно
Помещение

Сдается в аренду торговое помещения площадью 55,20 кв.м. Располагается на 1 этаже 4 -этажного жилого дома. Высота потолков - 2,50 (Свободная планировка/ возможность соорудить перегородки и разграничить пространство). Имеется собственный санузел с раковиной, подсобные помещения. Отопление теплоцентраль. Отдельный вход, парковка напротив. Помещение оборудовано пожарной и охранной сигнализациями. Проведен интернет. Все центральные коммуникации. Помещение с ремонтом. Густонаселенный район (большая проходимость, постоянный пешеходный и автомобильный трафик). Превосходный обзор с центральной улицы. Удачное расположение: на перекрестке ул. Багратиона и Ленинского проспекта, остановки общественного транспорта, торговые центры, жилые комплексы, школы, предприятия и организации. Выгодный вариант для вашего собственного бизнеса! Объект 128545

Номер объекта: #1/128545/3808

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

Условия сделки

Цена	110 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
	23 914 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный

Оценить объект

110 000 Р/мес.
23 914 Р за м² в год

[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

РИЕЛТОР
Денис Соломонов

Реклама
Быстровозводимые магазины, павильоны, супермаркеты!
stahl-berg.ru
[Узнать Больше](#)

https://kalininrad.cian.ru/rent/commercial/269346122/

Фотографии (10) Описание На карте Похожие объявления

Торговая площадь, 55,2 м² [В избранное](#)

Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	110 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Комиссия от клиента	50%
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Вход: Отдельный с улицы
Состояние: Офисная отделка

Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона, 108

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

Оценить объект

110 000 Р/мес.
23 914 Р за м² в год

[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

РИЕЛТОР
Денис Соломонов

Реклама
Быстровозводимые магазины, павильоны, супермаркеты!
stahl-berg.ru
[Узнать Больше](#)

Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а
Аналоги для сравнительного подхода

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

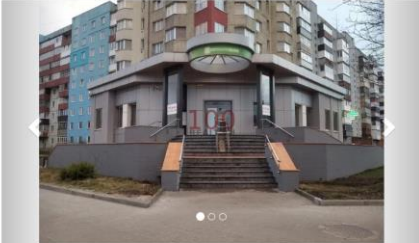
Продам помещение свободного назначения **28 210 000** рублей / за всё

Калининградская область, Балтийск, Балтийский г.о., Садовая ул., 12

М Михаил
+7(911)922-38-10
Покупателя, скажите, что нашли это объявление на 100Риэлт

Позвоните мне Написать сообщение Это мое объявление

Пожаловаться Оставить отзыв

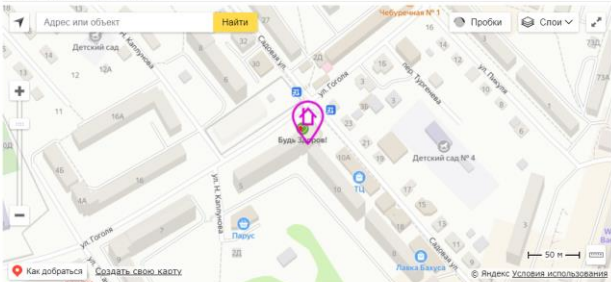


https://100real.ru/baltiyskiy/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-baltiyskiy-g-o-sadovaya-ul-12-8096474

Описание
Продается Нежилое помещение 403,6 кв. м, автостоянка - 164,8 кв. м, ограждение 95,3 м, земельный участок - 444 кв. м., кадастровые номера 39-14-010409-759, 39-14-010409-763, 39-14-010409-34, 39-14-010409-760. В помещении сделан хороший ремонт, система вентиляции, охранная, пожарная сигнализация.

Параметры объекта
Площадь: 403 м²

Расположение на карте



https://kaliningrad.move.ru/objects/prodazetsya_psn_ploschaduyu_3673_kv_m_baltiysk_prospekt_lenina_28a_6871051429/

Недвижимость на Move.ru - Калининградская область - р.н. Балтийский - г. Балтийск - пр-кт. Ленина

Продаем помещение свободного назначения, 367.3 м², Балтийск, проспект Ленина, 28а


27 000 000 Р цена за м² 73 509 Р руб дол евро

Балтийский р-н г. Балтийск пр-кт. Ленина 28а


Добавить в избранное

23 января 114 (+1 за сегодня) Обновлено вчера в 04:08

Пожаловаться Заметка Печать PDF



Владимир
INVENT Realty
+7 (981) 471-XX-XX
Показать телефон



https://kalininrad.move.ru/objects/productsya_psn_ploschady_3673_kv_m_baltiysk_prospekt_lenina_28a_6871051429/

ПСН в продажу

Цена:	27 000 000 Р	Дата публикации:	23 января
Цена за м²:	73 509 Р	Дата обновления:	вчера в 04:08
Тип объекта:	псн	ID:	687-105-142-9
Общая площадь:	367,3 м²		

Описание

Продается действующая гостиница на центральной улице города Балтийска. Этот 3-звездочный отель расположен на побережье Балтийского моря, в курортном городе Балтийск, в 500 метрах от городского железнодорожного вокзала. К услугам гостей классически оформленные номера с бесплатным доступом в интернет и бесплатная охраняемая парковка.

Отель «Балтика» находится в тихом месте. В числе удобств его просторных номеров, обставленных элегантной мебелью, спутниковое телевидение и современная ванная комната с бесплатными туалетно-косметическими принадлежностями. Агентство недвижимости «Ивент» - нам доверяют уже 20 лет!

юридическое сопровождение - гарантия безопасности сделки
 Объект № 39421
 Номер объекта: #5/39421/3808

РЕКЛАМА

mebel2biz.ru
Решая мечты через 2 недели? Возможно!

[Узнать больше](#)

РЕКЛАМА

partners.playschool.ru
Откройте детский сад за 10 млн. руб. с Игорем Рыбаковым!

[Узнать больше](#)

РЕКЛАМА

avito.ru
Свободного назначения, 3.1 м², 400 000 Р

[Узнать больше](#)

РЕКЛАМА

leform.ru
Новая коллекция Premiata SS22

[Узнать больше](#)

РЕКЛАМА

elevator.m-system.su
Стеклолифты в коттедж

[Узнать больше](#)

Флагманский шоурум немецких кухонь

Премиальные кухни и мебель со скидкой от 20%.

Новинки 2022 года

С 1995 г. в Москве

Немецкая гарантия 5 лет

[Узнать больше](#)

https://kalininrad.move.ru/objects/productsya_psn_ploschady_3673_kv_m_baltiysk_prospekt_lenina_28a_6871051429/

Информация

Продается ПСН площадью 367,3 кв. м. Калининградская область, цена 27 000 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

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

Расположение

Балтийский р-н г. Балтийск пр-кт Ленина 28а

г. Калининград: 50 мин., 49 км на карте
 г. Балтийск (центр): 13 мин., 1,1 км на карте
 г. Приморск: 11 мин., 12 км на карте
 г. Светлый: 31 мин., 33 км на карте

Флагманский шоурум немецких кухонь

Премиальные кухни и мебель со скидкой от 20%.

Новинки 2022 года

С 1995 г. в Москве

Немецкая гарантия 5 лет

[Узнать больше](#)

https://kalininrad.cian.ru/sale/commercial/216803381/

28 июл, 17:23 • 261 просмотр, 0 за сегодня

Здание (В+), 460 м²

Калининградская область, Балтийск, просп. Ленина, 28

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

15 фото

25 750 000 Р

55 979 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

ID 39750865

Откройте детский сад за 10 млн. руб. с Игорем Рыбаковым!

partners.playschool.ru

[Узнать больше](#)

460 м² Площадь | 2 этажа Этажность | В+ Класс | 1970 Год постройки

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 также 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 сотовым поликарбонатом, высотой 4 метра и площадью 165 м2, а также беседка, оформленная бетонной балюстрадой с навесом из металлоконструкций площадью 60м2,малые архитектурные формы, декоративные вечнозеленые растения.Э/в 16 кВт.Все коммуникации.Система канализации в собственности.Тротуарная 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.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

25 750 000 Р Налог НДС включен: 4 291 666 Р

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

ID 39750865

Введите здесь текст для поиска

https://kalinigrad.cian.ru/sale/commercial/216803381/

Фотографии (15) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Здание, 460 м² [В избранное](#)

Цена	25 750 000 Р	Налог	НДС включен: 4 291 666 Р
Ставка	55 979 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

О здании

Год постройки	1970	Высота потолков	3.5 м
Возможное назначение	Свободное	Состояние	Требуется косметический ремонт
Категория здания	Действующее	Мебель	Есть
Общая площадь	460 м ²	Линия домов	Первая
Площадь участка	0.15 га	Статус участка	В собственности
Вход	Отдельный с улицы		
Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	10

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

ID 39750865

Продам гостиницу 587.0 м² район Балтийский город Балтийск улица Литке г. о.
№ 2695907 | Обновлено больше года назад | Просмотров всего 489, сегодня 0

[Пожаловаться](#) [Управлять объявлением](#)

Недвижимость в Балтийске / Продажа помещений для общепита и отдыха в Балтийске / Гостиница

Введите здесь текст для поиска

15:42 25.08.2022

Описание

Продам гостевой дом. Здание: 3 этажа + цокольный этаж, общая площадь 587 м2 На цокольном этаже расположен тренажерный зал, полностью укомплектованный тренажерами фирмы "Фитнес-Лайф", 2 сауны, 2 раздевалки, зп. шитовая, бойлерная; На 1-ом этаже, кафе на 30 посадочных мест, банкетный зал, ресепшен; На 2-ом и 3-м этажах - гостевые номера. Мансарда на 60 кв. м. подготовлена под жилое или гостиничное помещение. Централизованная система принудительной вентиляции, комплексное кондиционирование. Отопление автономное - тепловой насос. Полы с подогревом. Водоснабжение центральное. 2 летние террасы общей площадью 70 м2 Есть возможность пристроить дополнительные помещения. Летнее кафе на территории комплекса. Территория комплекса 9 соток, огорожена, есть охрана, видеонаблюдение, пожарная сигнализация, отдельно пристроена пожарная лестница, выход с каждого этажа. В собственности. Центр города, 500 метров до моря. Рассмотрю торг или сотрудничество по бизнесу.

Объявление на карте

Вам могут подойти эти варианты ↓

Аналоги для доходного подхода

Сдается помещение свободного назначения, 28 м², Балтийск, ул. гоголя, 2а

20 000 ₽ цена за м²
714 ₽
руб дол евро в месяц

Балтийский р-н г. Балтийск
ул. Гоголя, 2а

Добавить в избранное

25 февраля (+2 за сегодня) Обновлено 22 августа

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Пользователь
Пользователь
+7 (946) 207-XX-XX
Показать телефон

Яндекс Маркет
999 ₽ -60%

ЦБ РФ
USD 59.77 P -0.23 P
EUR 59.6 P 0.09 P
BITCOIN
BTC 1305567 P 14077 P

Реклама
Нужны лиды на банкротство?
Приведем от 100 целевых заявок за 24 900 + 490 руб/заявка. Гарантируем результат!
law-group.biz
Узнать больше

Реклама
UFC GYM RUSSIA
UFC GYM Атриум на ул. Земляной Вал. Тренируйтесь с нами
Условий купить абонемент по старой цене! Персональная тренировка в подарок.
UFC GYM Атриум
UFC GYM Арена Плаза
Купить карту

ПСН в аренду

Цена:	20 000 P в месяц	Дата публикации:	25 февраля
Цена за м ² :	714 P	Дата обновления:	22 августа
Тип объекта:	псн	ID:	687-296-001-3
Общая площадь:	28 м ²		

Описание

Сдается торгового-офисное помещение, свободного назначения в центре города, на территории городского рынка, рядом магазин Спар, Пятёрочка. Возможна сдача по частям. Имеется несколько входных дверей. На 2 гис магазин Строитель. Общая площадь здания 430м. Отдельные помещения 28м.32м.200м.100м.70 м.

https://kalininograd.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploshchadyu_354_kv_m_kaliningradsкая_baltiysk_prospekt_lenina_56_6880903814/


Сдаем помещение свободного назначения, 35.4 м², Балтийск, проспект Ленина, 56

35 000 Р цена за м² 989 Р Балтийский р-н, г. Балтийск, пр-кт Ленина 56 Добавить в избранное


руб дол евро в месяц

23 июля 12 (+1 за сегодня) Обновлено 22 августа


Пожаловаться Заметка Печать PDF



Пользователь Пользователь +7 (948) 892-XX-XX [Показать телефон](#)

Семейный клубный квартал  СКИДКА 10%

https://kalininograd.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploshchadyu_354_kv_m_kaliningradsкая_baltiysk_prospekt_lenina_56_6880903814/



Квартира в парке 14 гектаров. Семейная ипотека 0,1%

ЦБ РФ
USD 59.77 Р -0.23 Р
EUR 59.6 Р 0.09 Р
BITCOIN
BTC 1305567 Р 14077 Р

Доставista улучшает качество своих услуг ежедневно. Рекламa. Сервис доставки день в день. Dostavista ведущий сервис доставки день в день для бизнеса. [dostavista.ru](#) [Узнать больше](#)

ПСН в аренду

Цена:	35 000 Р в месяц	Дата публикации:	23 июля
Цена за м²:	989 Р	Дата обновления:	22 августа
Тип объекта:	псн	ID:	688-090-381-4
Общая площадь:	35.4 м²		

Инвестиции в гостиничный бизнес. Парк-отель «LEVITAN»
Инвестиции в разработку под 30% годовых. Минимальные вложения - 500 000 руб.
«FORBES» о нас
Наш Youtube канал «RENTAVED»

https://realty.yandex.ru/offer/5200622013758577185/?Exact=YES&source=serp_offers_item

29 июня, 50 просмотров

31 м², торговое помещение
25 000 Р в месяц
Следить за ценой 806 Р за м²

долгосрочная аренда

[Показать телефон +7 \(xxx\) xxx-xxx-xx](#)

Балтийск, проспект Ленина, 67
ж/д ст. 45 км, 0,60 км

Кристина Перевалова
Агентство «Кливер Недвижимость»

[Добавить заметку](#)

Дом подключен к провайдеру
Дом подключен к провайдеру; доступен интернет, телефония и телевидение. [Подробнее](#) Ростелеком

Описание
Торговое помещение в г. Балтийске по ул. Ленина. Центральное место в городе Балтийск. Отдельный вход, 1 этаж, в доме на первом этаже коммерческие помещения. Отличный пеший трафик и рекламное место для проезжающих вдоль дома. Площадь помещения 31 кв. метр. ID: 22947 Объект №26256-22947.

Мой адрес М. Фили
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НА БЕРЕГОВОМ ЮЖНЫЙ КВАРТАЛ
ДОМА СДАНЫ

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

Аналоги для сравнительного подхода

Продам торговую площадь
Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 35

4 999 000 рублей / за всё

Пользователь
+7(906)233-90-74

Покажите мне | Написать сообщение | Это мое объявление

Пожаловаться | Оставить отзыв

Описание
Продается магазин в центре Советска.
Два торговых зала 56 кв.м и 20 кв.м
Плюс подсобное помещение 6 кв.м
Напротив стоянка для а/м

Параметры объекта
Площадь: 81 м²

Расположение на карте

Отзывы
Сергей 10 Октября 2021
★★★★

цена: 5 800 000 Р

Реклама
Петербургская Недвижимость
Бетонсервис

✓ собственник

площадь: 80,0 м.кв.
адрес: г Советск, пер. Космонавтов, 4


Описание
Продам помещение свободного назначения. Объект находится непосредственно перед входом в городской парк и цветным фонтаном. Трафик очень хороший, с парковкой проблем нет. Центральное отопление, водопровод, водоотведение, электроснабжение (15 кв). Установлен хороший кондиционер. Коммунальные платежи в зимнее время 3500-3700 рублей. Сделан хороший ремонт, все коммуникации в отличном состоянии. По запросу готов представить видео.

https://kalininrad.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_180_kv_m_kalininradskaya_sovetskij_go_sovetsk_naberejnaya_ul_7_6857194994/

Продаем помещение свободного назначения, 180 м², Советск, набережная ул, 7

7 000 000 ₽ цена за м² 38 889 ₽ г. Советск набережная ул 7 ★ Добавить в избранное

29 мая 2021 (+1 за сегодня) Обновлено 27 августа Пожаловаться Заметка Печать PDF



Сергей
+7 (935) 130-XX-XX
[Показать телефон](#)

СТАНЦИЯ
Застройщик АО «СЗ МСК ЛЮБЛИНСКАЯ»,
Проектная декларация на сайте наш.дом.рф
SEVEN SUNS

https://kalininrad.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_180_kv_m_kalininradskaya_sovetskij_go_sovetsk_naberejnaya_ul_7_6857194994/

ПСН в продажу

Цена:	7 000 000 ₽	Дата публикации:	29 мая 2021
Цена за м²:	38 889 ₽	Дата обновления:	27 августа
Тип объекта:	псн	ID:	685-719-499-4
Общая площадь:	180 м²		

Описание

Продается первый этаж и подвал в здании на набережной. На первом этаже 80 кв. м, подвал 100 кв. м. Имеются все коммуникации и туалет. Отличное место для организации кафе/пиццерии. Можем рассмотреть продажу всего здания.

Адрес ул. Набережная, 14 (почему-то Авито не даёт его указать)

mebel2biz.ru Ресепшн мечты через 2 недели? Возможно! [Узнать больше](#)

zart.ru ZART - Производство премиальных автомобильных интерьеров [Узнать больше](#)

avito.ru Свободного назначения, 3.1 м², 400 000 ₽ [Узнать больше](#)

fid.ru Картонные коробки со склада [Узнать больше](#)

shop.dikom.ru кассетница с ячейками [Узнать больше](#)

Дизайн-проект навесных фасадов!
Вентилируемые фасады. Производство. Проектирование. Монтаж. Доставка. Звоните!
Системы вентфасадов
Элементы НВФ
[Узнать больше](#)

Информация

Продается ПСН площадью 180 кв. м. Калининградская область, цена 7 000 000 руб. Найти схожие объявления вы можете в разделе «**Коммерческая недвижимость**» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться Заметка Печать PDF

https://kvartela.ru/sovetskij-prodam/torgovaya-ploschad-162-m-sovetskij-g-o-ul-turgeneva-24b-7433417


Свободного назначения, 3.1 м², 400 000 ₽

Производство торгового оборудования → **Флагманский шоурум немецких кухонь**

Торговая площадь, 162 м² **6 800 000 ₽** ← Предыдущее объявления

Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Тургенева, 24Б

Алексей +7(906)234-80-09 Обратный звонок Написать отзыв Жалоба



Описание
1 этаж!

Торговая площадь, 2 500 000 ₽

Следующее объявления >

Торговая площадь, 90 м², 1 450 000 ₽

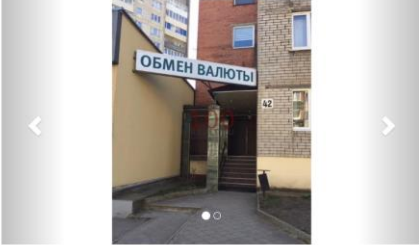
ZART - Производство премиальных автомобильных интерьеров

Аналоги для доходного подхода

Сдам офис в аренду
Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 42
50 000 рублей / за
всё
Без залога

Ирина
+7(909)775-74-53
Покупателя, скажите, что нашли это объявление на 100Realт

Перезвоните мне | Написать сообщение | Это мое объявление
Показать фото | Оставить отзыв



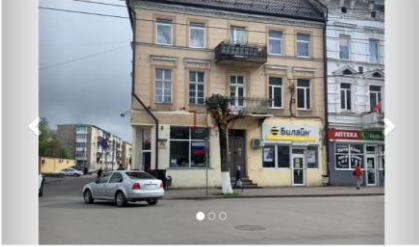
Уточните причину | Уточните причину

Введите здесь текст для поиска

Сдам торговую площадь в аренду
Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 16
85 000 рублей / за всё
Залог 1 месяц

Александр
+7(911)457-39-53
Покупателя, скажите, что нашли это объявление на 100Realт


Перезвоните мне | Написать сообщение | Это мое объявление
Показать фото | Оставить отзыв



Описание
лучшее место для офиса банка, кредитной организации и т.д. помещение находится в самой активной части города-таможенный переход, торговые центры, большой людской и автомобильный трафик, удобный паркинг

Параметры объекта
Площадь: 69.5 м²

Расположение на карте



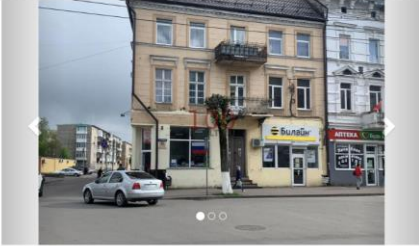
Отзывы

Введите здесь текст для поиска

Сдам торговую площадь в аренду
Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 16
85 000 рублей / за всё
Залог 1 месяц

Александр
+7(911)457-39-53
Покупателя, скажите, что нашли это объявление на 100Realт

Перезвоните мне | Написать сообщение | Это мое объявление
Показать фото | Оставить отзыв



Уточните причину | Уточните причину

Введите здесь текст для поиска

https://100real.ru/sovetsk/arenda-torgovoy-ploshchadi-sovetskyy-g-o-ul-pobedy-16-8097828

Описание
Сдам коммерческую площадь под любой вид деятельности, целиком или частично.

Параметры объекта
Площадь: 130 м²

Расположение на карте

Отзывы

https://www.avito.ru/kaliningradskaya_oblast_sovetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_28.8_m_2062134110

Офис, 28.8 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

19 999 Р в месяц
8 333 Р в год за м², залог 19 999 Р

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Пользователь
Арендодатель
Завершено 75 объявлений

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/kaliningradskaya_oblast_sovetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_28.8_m_2062134110

19 999 Р в месяц
8 333 Р в год за м², залог 19 999 Р

О помещении

Общая площадь: 28.8 м²
Этаж: 4
Высота потолков: 3 м
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Пользователь
Арендодатель
Завершено 75 объявлений

Подписаться на продавца

Расположение
Калининградская область, Советский г.о., Советск, ул. Победы, 32А [Показать карту](#)

Описание

- Сдам офис в торговом центре "Аркада" с панорамным видом на Советск.
- Дополнительно - бесплатная парковка.
- Престижный офис для Вашего бизнеса явно должен увеличить поток Клиентов в Ваш бизнес.
- Хороший вид из Вашего окна придаст энергию Вам и Вашему бизнесу.

О здании


Тип здания: торговый центр
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2
 Аналоги для сравнительного подхода

28 июля, 18:35 50 просмотров, 0 за сегодня

Офис, 26 м²
 Калининградская область, Черняховск Садовая ул. 19 На карте

[В избранное](#) [←](#) [→](#) [↓](#) [↑](#) [↻](#) [⚠](#)



5 фото

1 450 000 Р ↑ ↓

55 770 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

ID 80445498

Реклама
Ремонт и перепланировка офисов
 Ремонт и проектирование офиса под ключ. Безналичная оплата.
 ипр-s.ru
[Получить предложение](#)

[Отзыв о сайте](#)

Введите здесь текст для поиска

Фотографии (5) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления **Офис, 26 м²** [В избранное](#)

Продам офисное помещение в центре города с отдельным входом, с ремонтом (проводка, трубы, плитка, жалюзи), две комнаты, туалет. Заземляй и работай. Возможен небольшой обоснованный торг.

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	1 450 000 Р	Налог	НДС включен: 241 666 Р
Ставка	55 770 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	2,6 м
Планировка	Смешанная
Отделка	Офисная отделка

[Отзыв о сайте](#)

1 450 000 Р ↑ ↓

55 770 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

ID 80445498

Реклама
Ремонт и перепланировка офисов
 Ремонт и проектирование офиса под ключ. Безналичная оплата.
 ипр-s.ru
[Получить предложение](#)

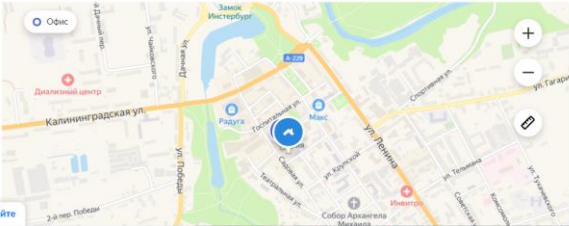
Введите здесь текст для поиска

Фотографии (5) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления **Офис, 26 м²** [В избранное](#)

Состояние	Офисная отделка
Мебель	Есть
Мощность, кВт	5
Доступ	Свободный
Парковка	Наземная

Калининградская область, Черняховск, Садовая ул., 19

Похожие рядом [Инфраструктура](#) [Панорама](#)



1 450 000 Р ↑ ↓

55 770 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

ID 80445498

Реклама
Ремонт и перепланировка офисов
 Ремонт и проектирование офиса под ключ. Безналичная оплата.
 ипр-s.ru
[Получить предложение](#)


[Отзыв о сайте](#)

Черняховск - ... - Продам - Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 27.7 м²

1 680 000 Р ▾
60 650 Р за м²
или [предложите свою цену](#)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)
в 911 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Мария
Компания
На Авито с февраля 2014

36 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Введите здесь текст для поиска

https://www.avito.ru/chernyakhovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_27.7_m_2470838307


О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 27.7 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.3 м

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 3 кВт, можно **увеличить**
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

Расположение

Калининградская область, Черняховский муниципальный округ,
Черняховск, ул. Тольятти, 4 [Скрыть карту](#)



1 680 000 Р ▾
60 650 Р за м²
или [предложите свою цену](#)

[Показать телефон](#)
в 911 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Мария
Компания
На Авито с февраля 2014

36 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Введите здесь текст для поиска

https://www.avito.ru/chernyakhovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_27.7_m_2470838307

Описание

Продается нежилое помещение в историческом центре г.Черняховска- ул.Тольятти 4
В настоящий момент проводится капитальный ремонт дома: после его окончания привлекательность к объекту будет увеличена!

- ✔ немецкий дом; 1-й этаж, отдельный вход
- ✔ окна на Ул.Тольятти
- ✔ электричество 3 кВт
- ✔ счетчики
- ✔ кондиционер
- ✔ в доме есть природный газ, возможно подключение автономного отопления.
- ✔ пожарная и охранный сигнализация; рольставни на окнах
- ✔ вода, су
- ✔ один собственник, свободная продажа; в собственности более 5 лет; обременений нет

Исторический центр города, хороший клиентский трафик!
Отличный вариант для салона красоты, массажного кабинета, магазина, офиса и пр.
Возможна сдача в аренду!
Торг возможен.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом

Удаленность от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная

1 680 000 Р ▾
60 650 Р за м²
или [предложите свою цену](#)

[Показать телефон](#)
в 911 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Мария
Компания
На Авито с февраля 2014

36 объявлений пользователя


[Подписаться на продавца](#)

вчера, 16:21 16 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 1 160 м²

Калининградская область, Черняховск, ул. Калинина, 6 [На карте](#)

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



[30 фото](#)

[Отзыв о сайте](#)

49 000 000 ₪

42 242 ₪ за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

[Показать телефон](#)

RELIFE АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE [Документы проверены](#)

РИЕЛТОР
Эдуард Балашов
★ 4.0 · 1

Проверенные психологи на Ясно. -20% по коду КОНУТ

[Узнать больше](#)

1 160 м² Площадь | 1 из 2 Этаж | Свободно Помещение

Арт. 31079596

Продается 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. Черняховск, Калининградская область. Развитая инфраструктура, дороги и тротуары, после проведённой реновации, 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. ВСЕ 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!!!

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

[Позвонить](#)

Условия сделки			
Цена	49 000 000 ₪	Налог	НДС включен: 8 166 666 ₪
Ставка	42 242 ₪ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

49 000 000 ₪

42 242 ₪ за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

[Показать телефон](#)

RELIFE АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE [Документы проверены](#)

РИЕЛТОР
Эдуард Балашов
★ 4.0 · 1

Проверенные психологи на Ясно. -20% по коду КОНУТ

[Узнать больше](#)

Фотографии (30) | Описание | На карте | Похожие объявления


[Уточнить условия](#)

Общая информация

Высота потолков	4,5 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт

Калининградская область, Черняховск, ул. Калинина, 6

[Пожокие рядом](#) | [Инфраструктура](#) | [Панорама](#)



49 000 000 ₪

42 242 ₪ за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

[Показать телефон](#)

RELIFE АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE [Документы проверены](#)

РИЕЛТОР
Эдуард Балашов
★ 4.0 · 1

Проверенные психологи на Ясно. -20% по коду КОНУТ


[Узнать больше](#)

Аналоги для доходного подхода

Помещение свободного назначения, 46 м² **32 000 Р в месяц**
Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., ул. Ленина, 3 Без залога


Игорь +7(900)570-09-99

Обратный звонок | Написать отзыв | Жалоба




Описание
Сдаётся нежилое помещение в центре города на бойком месте. Все коммуникации в наличии.


← Предыдущее объявления



Помещение свободного назначения, 54 м²
40 000 Р в месяц
Следующее объявления >




Помещение свободного назначения, 6 м²
2 400 Р в месяц



Торговая площадь, 50 м² **35 000 Р в месяц**
Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о. + Залог 1 месяц

Константин +7(900)345-99-88


Обратный звонок | Написать отзыв | Жалоба




Описание
АРЕНДА! Помещение 50.9 кв.м. Раньше был магазин. Можно под офис и т.д. Находится в центре города на Ленина д.2. Состояние отличное. Отопление центральное.

Параметры объекта
Площадь: 50 м²


← Предыдущее объявления



Торговая площадь
8 000 Р в месяц
Следующее объявления >



Торговая площадь, 70 м²
49 000 Р в месяц



BMW 7 серии 2013
2 000 000 Р

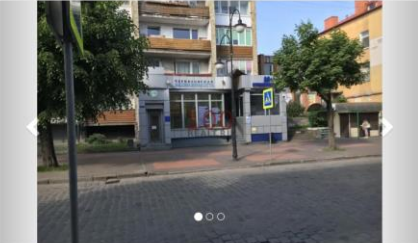
Сдам офис в аренду **60 000** рублей / за
Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., ул. Ленина, 36 **Без залога** ВСВ

Игорь +7(911)451-23-99

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100Real

Перезвоните мне | Написать сообщение | Это моё объявление

Пожалуйста | Оставить отзыв



Уточните причину

Уточните причину

Элитный дом на Арбате
Квартиры от 140 м²

https://100real.ru/chernyahovsk/arena-ofisa-chernyahovskiy-g-o-ul-lenina-36-9520071


Описание

Сдаётся нежилое помещение, на улице Ленина, первая линия, рядом автостанция, ЖД вокзал, мини рынок, сеть магазинов. Хорошее место размещения под ВОДОНЧНЫЙ МАГАЗИН, АПТЕКУ, БАНК, ТУР АГЕНТСТВО, ДЕНЕЖНЫЕ ЗАЙМЫ, А также под любой вид деятельности. ТАКЖЕ ВОЗМОЖНА АРЕНДА ЧАСТЯМИ!

Параметры объекта

Площадь: 70 м²

Расположение на карте



Введите здесь текст для поиска

15:51
24.08.2022

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

Аналоги для сравнительного подхода

https://kalininograd.cian.ru/sale/commercial/265392120/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Недвижимость в Калининграде > Коммерческая > Продажа зданий в Калининграде > Центральный > Комсомольская улица

5 мая, 03:01 124 просмотра, 0 за сегодня

Здание (А), 1 206,6 м²


Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Комсомольская ул., 61 На карте

197 000 000 Р

163 269 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

Показать телефон
 Написать

ID 39972849



Отзыв о сайте

7 фото

1 206,6 м² 5 этажей А 1902

Площадь Этажность Класс Год постройки

Продажа от собственника: Административно-офисное здание с действующим кафе в цокольном этаже. г. Калининград, ул. Комсомольская 61. Общей площадью 1206,6 м² 5 этажей включая подвал и мансарду, два отдельных входа год постройки: 1902 г.

Здание является памятником архитектуры и расположено в историческом центре г.Калининграда. Напротив здания по ул. Комсомольская находится мемориал с Вечным Огнем Войнам освободителям и церковь святого Андрея построенная патриархом Кириллом. В непосредственной близости находятся банки (Росбанк, Сбербанк), Университет, - высота потолков: 3,6 метра.

- остекление : двухслойные стеклопакеты с алюминиевым профилем.
- парковка наземная , гостевая, охраняемая на 10 м/м
- противопожарная система : автоматическая спринклерная система пожаротушения.
- электрообеспечение : 50 кВт (380 вольт).
- система безопасности : система охранного видеонаблюдения, постоянный пост охраны, система контроля доступа.
- оптико-волоконные телекоммуникации.
- Комплексная система приточно-вытяжной вентиляции.
- автономная система отопления природным газом с собственной котельной с автономным режимом работы.

В здании выполнен евроремонт . В настоящее время сдается арендаторам
 Идеально подойдет под банк, представительство.

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

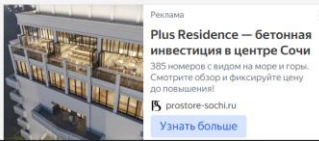
Позвонить

197 000 000 Р

163 269 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

Показать телефон
 Написать

ID 39972849



Plus Residence — бетонная инвестиция в центре Сочи
 385 номеров с видом на море и горы. Смотрите обзор и зафиксируйте цену до повышения!

prostore-sochi.ru
 Узнать больше

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Цена	197 000 000 Р	Налог	НДС включен:
Ставка	163 269 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

О здании

Год постройки	1902	Высота потолков	3,6 м
Возможное назначение	Административное здание	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Мебель	Нет
Общая площадь	1 206,6 м ²	Линия домов	Первая
Статус участка	В собственности		
Вход	Отдельный с улицы		
Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	10

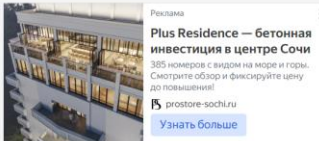
Приточная вентиляция

197 000 000 Р

163 269 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

Показать телефон
 Написать

ID 39972849



Plus Residence — бетонная инвестиция в центре Сочи
 385 номеров с видом на море и горы. Смотрите обзор и зафиксируйте цену до повышения!


prostore-sochi.ru
 Узнать больше

Введите здесь текст для поиска

14:55 23.08.2022

39 000 000 Р **Офис, 295 м²**
 Калининград, Ленинградский район, микрорайон Сельма,
 улица Вильгельма Фермера, 8, Ленинградский, Калининград,
 Калининградская область

В избранное
 Получать похожие объявления



21 из 34

Показать номер

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем

Показать номер

РЕКЛАМА **ARTISAN**
 Квартиры от 140 м²

39 000 000 Р **Офис, 295 м²**
 Калининград, Ленинградский район, микрорайон Сельма,
 улица Вильгельма Фермера, 8, Ленинградский, Калининград,
 Калининградская область

В избранное
 Получать похожие объявления

Офис, 295 м²

О помещении:

- Общая площадь: 295,1 кв.м.
- Новое помещение свободного назначения.
- Отдельный вход, большая парковка.
- Расположено на первом этаже многоквартирного жилого дома на первой линии от дороги.
- Разделено на 12 кабинетов, есть место под ресепшн, просторный холл, кухня, два санузла, подсобные помещения.
- Данное помещение прекрасно подходит под многие сферы деятельности (офисные помещения, медицинские кабинеты, детские центры и пр.).
- Подключены пожарная и охранная сигнализация, проведен высокоскоростной интернет.
- Нет несущих стен, можно сделать свободную планировку.
- Отопление автономное - свой теплоточек.
- Все центральные коммуникации.

О доме:

- Жилой дом 2012 года постройки.
- Идеальная пешеходная и транспортная доступность, рядом улицы с постоянным потоком пешеходов и автотранспорта, с развитой сетью общественного транспорта.
- В шаговой доступности баня, МФЦ.
- Рядом многоквартирные жилые дома, магазины, благоустроенная территория с местами для парковки.

О сделке:

- Прямая продажа.
- Без обременений.
- Назначение - нежилое встроенное помещение.
- Один собственник.

Почему мы?

- Перед выставлением на продажу каждый объект недвижимости проходит юридическую экспертизу.
- Широкая специализация на рынке недвижимости.
- Высококвалифицированные специалисты, которые помогут вам во всех процессах сделки.
- Удобный комфортабельный офис в центре города с большой парковкой.

РЕКЛАМА **ARTISAN**
 Квартиры от 140 м²

39 000 000 Р **Офис, 295 м²**
 Калининград, Ленинградский район, микрорайон Сельма,
 улица Вильгельма Фермера, 8, Ленинградский, Калининград,
 Калининградская область

В избранное
 Получать похожие объявления

Информация о предложении


Тип: Коммерческая недвижимость **Номер в каталоге: 3190388850**

Класс здания:
 Площадь: 295 м²
 Цена: 39 000 000 Р
 Цена за м²: 132 203 Р
 Тип объекта: Офис
 Дата публикации объявления: 28/1/2021
 Дата обновления объявления: 21/8/2022

Расположение

Калининград, Ленинградский район, микрорайон Сельма, [улица Вильгельма Фермера, 8](#), Ленинградский, Калининград, Калининградская область

● Это предложение ● Похожие предложения



РЕКЛАМА **ARTISAN**
 Квартиры от 140 м²

gde Калининград Район Поиск по объявлениям Найти Подать объявление

Объявления > Недвижимость > Коммерческая > Продажа коммерческой недвижимости в Калининграде >

Продам коммерческая, Барнаульская ул, д.

92 000 000 руб.

Добавить в избранное Поднять просмотры Пожаловаться

Площадь, м²: 960,00 Вид объекта: вторичка

Продается здание двоянной постройки в центре города, 953,6 м2 после реконструкции, до реконструкции 742,9 м2, городские коммуникации, электричество 26 кВт, земельный участок 8 сот., здание и земельный участок в собственности. Торг. Без посредников.

Частный риелтор [Aleksandra](#)
На сайте с августа 2016

Калининград, Барнаульская ул, д.
Просмотров 40

Похожие объявления

Реклама

Сдайте коммерческую недвижимость в аренду на Авито

Более 4 млн человек в месяц ищут коммерческую недвижимость на Авито

Узнать больше

Микроденьги

Аналоги для доходного подхода

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы Разместить объявление

Недвижимость в Калининграде > Коммерческая > Аренда офисов в Калининграде > Ленинградский > Зарайская улица

21 авг, 15:56 100 просмотров, 0 за сегодня

Офис (А), 242,5 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Зарайская ул., 7

В избранное

7 фото

250 000 руб./мес.

12 372 руб за м² в год

Следить за изменением цены

УСН: без комиссии

Показать телефон

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

РИЕЛТОР
Татьяна Шведова

Реклама

Аренда офиса у м.Электrozаводская

АДЦ «Преображенский». Светлые, просторные офисы от 22 м². Кафе. Банк. Парковка. Выгодно!

Узнать больше

242,5 м² Площадь 1 из 9 Этаж Свободно Помещение А Класс

ЦЕНТР ГОРОДА! Без комиссии со стороны арендатора!!!
Общая площадь офиса 242,5 кв.м.
Полностью оборудован под банк.
Клиентская зона, кассовый узел, сейфовые комнаты.
Два входа, хороший ремонт
Сдается помещение с мебелью.
Большая парковка.
Возможно использование под офис: любой крупной компании.
Номер объекта 68717/Объект 68717

Номер объекта: #1/68717/3808

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

Позвонить

Условия сделки

250 000 руб./мес. Тип аренды

https://kalininrad.cian.ru/rent/commercial/26934555/

Фотографии (7) Описание На карте Похожие объявления

Офис, 242,5 м² В избранное

Условия сделки

Цена	250 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	12 372 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	250 000 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-	-	-

Уточнить условия

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Зарайская ул., 7

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

https://kalininrad.cian.ru/rent/commercial/264980384/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Недвижимость в Калининграде > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Калининграде > Центральный > Советский проспект

3 июл, 13:23 53 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, 275 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Советский просп., 23 На карте

В избранное

275 м² Площадь

1 из 4 Этаж

Занято до апр 2022 Помещение

На одной из главных улиц города, с огромным трафиком, предлагается в долгосрочную аренду или продажу помещение 275 м2 на Советском проспекте, д.23. Отдельный вход с Советского проспекта. Потолки 3,80 м. Помещение пригодно для разнопланового использования- магазин, пиццерию, выставку продукции, склад, офис, салон, банк и многое другое. Арендные каникулы или снижение аренды на старте рассматриваются при заключении договора от 3-х лет. На первом этаже этого здания справа есть спортивный магазин. Имеются две стоянки для авто. АРЕНДА 135м2 за 140 000руб или ПРОДАЖА 90м2 за 14,5 млн.

Возможное назначение

Еще: коммерция, свободное назначение

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

Позвонить

Условия сделки

238 000 Р/мес. Тип аренды Прямая Аренда

238 000 Р/мес. 12 372 Р за м² в год. Следить за изменением цены. УСН; без комиссии. Показать телефон. Написать.

ID 13239817. Еще 1 объект.

Проектируем и строим промышленные и коммерческие объекты. строй-склад.рф. Узнать больше.

Введите здесь текст для поиска

https://kalininrad.cian.ru/rent/commercial/264980384/

275 м² Площадь

1 из 4 Этаж

Занято до апр 2022 Помещение

На одной из главных улиц города, с огромным трафиком, предлагается в долгосрочную аренду или продажу помещение 275 м2 на Советском проспекте, д.23. Отдельный вход с Советского проспекта. Потолки 3,80 м. Помещение пригодно для разнопланового использования- магазин, пиццерию, выставку продукции, склад, офис, салон, банк и многое другое. Арендные каникулы или снижение аренды на старте рассматриваются при заключении договора от 3-х лет. На первом этаже этого здания справа есть спортивный магазин. Имеются две стоянки для авто. АРЕНДА 135м2 за 140 000руб или ПРОДАЖА 90м2 за 14,5 млн.

Возможное назначение

Еще: коммерция, свободное назначение

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

Позвонить

Условия сделки

238 000 Р/мес. Тип аренды Прямая Аренда

238 000 Р/мес. 12 372 Р за м² в год. Следить за изменением цены. Включены эксплуатационные расходы. НДС; без комиссии. Показать телефон. Написать.

ID 13239817. Еще 1 объект.

Проектируем и строим промышленные и коммерческие объекты. строй-склад.рф. Узнать больше.

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Свободное назначение, 275 м² В избранное

Условия сделки

Цена	238 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	10 386 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 39 666 Р	Минимальный срок аренды	36 мес.
Обеспечительный платеж	238 000 Р	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Высота потолков	3,8 м
Витринные окна	Есть
Состояние	Типовой ремонт
Мощность, кВт	25

238 000 Р/мес. 10 386 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
 Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

ID 13239817
Еще 1 объект

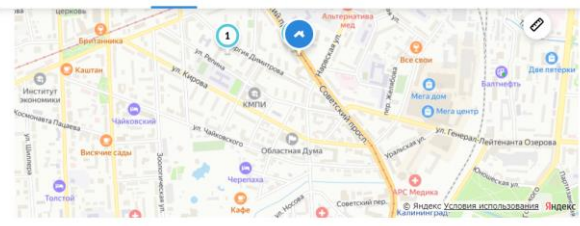
Реклама
 Проектируем и строим промышленные и коммерческие объекты
 строй-склад.рф
[Узнать больше](#)

Отзыв о сайте Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Советский просп., 23

Введите здесь текст для поиска

https://kalininrad.cian.ru/rent/commercial/264980384/

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Свободное назначение, 275 м² В избранное



238 000 Р/мес. 10 386 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
 Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

ID 13239817
Еще 1 объект

Реклама
 Проектируем и строим промышленные и коммерческие объекты
 строй-склад.рф
[Узнать больше](#)

Год постройки 1963 **Тип здания** Жилой дом
Категория здания Действующее **Общая площадь** 275 м²
Статус участка В собственности


О доме

Год постройки	1963	Этажность	4
Материалы стен	Блочный	Подъездов	3
Аварийный	Нет	Квартир	36

https://www.avito.ru/kalininrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_208.4_m_2049813396

назначения, 200.4 м

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



208 000 Р в месяц ^

3 481 \$ в месяц
 3 493 € в месяц
 23 872 ¥ в месяц
 477 721 ¥ в месяц

в месяц за м² 998 Р
 16 \$
 16 €
 114 ¥
 2 292 ¥

в год 2 496 000 Р
 41 779 \$
 41 925 €
 286 475 ¥
 5 732 659 ¥

в год за м² 11 977 Р
 200 \$
 201 €
 1 374 ¥
 27 508 ¥

О помещении

Введите здесь текст для поиска

Сдается офисное помещение по адресу: г. Калининград, ул. Сержанта Колосова.

Наша компания "DREAM BROKERAGE" на рынке более 3х лет. У нас есть огромный опыт в подборе для вас лучшей коммерческой недвижимости.

ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС!!!

ОБЪЕКТ:

- Общая площадь 208 кв.м.
- Высота потолков – 2,7 метра.
- Высококачественный ремонт.

Преимущества:

- Все коммуникации:
- автономное (котельная на коммерческие помещения) отопление с установленными приборами учёта;
- 15 кВт;
- Закрытая территория с парковкой для клиентов;
- Идеально для банка – оборудованы: кассовые узлы, хранилище, операционный зал.

ОФОРМЛЕНИЕ:

- Консультируем на всех этапах сделки
- Проанализируем рынок, подготовим эффективные рекомендации
- Сопровождаем юридически — проконсультируем лично или удаленно
- Подготовим документы, обеспечим законность сделки
- Помогаем получить ипотеку — найдем выгодный банк, поможем получить низкий процент, комфортные условия платежей, добьемся положительного решения от банка

208 000 Р в месяц ^

3 481 \$ в месяц
3 493 € в месяц
23 872 ¥ в месяц
477 721 ¥ в месяц

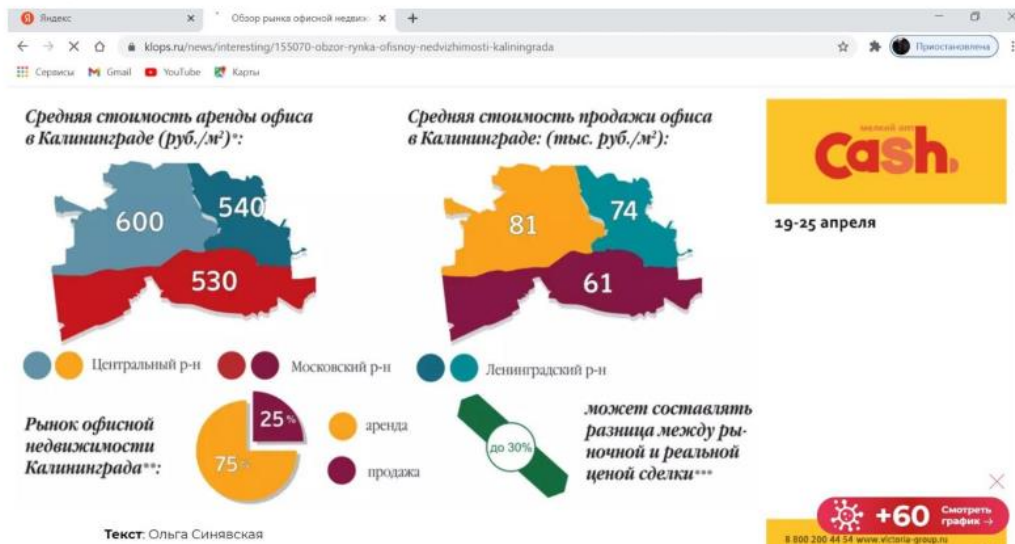
в месяц за м² 998 Р
16 \$
16 €
114 ¥
2 292 ¥

в год 2 496 000 Р
41 779 \$
41 925 €
286 475 ¥
5 732 659 ¥

в год за м² 11 977 Р
200 \$
201 €
1 374 ¥
27 508 ¥

Аналитические материалы

Данные открытых источников: <https://klops.ru/news/interesting/155070-obzor-rynka-ofisnoy-ndvzhimosti-kaliningrada>



Справочник: оценка недвижимости-2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг.

2.1. Офисная недвижимость

Таблица 13. Скидка на торг для цены продажи по объектам офисной недвижимости по состоянию на 01 июля, %.

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал, %
1	г. Москва	6,8	5,0	3,0 - 10,8
2	г. Санкт-Петербург	8,3	10,0	2,5 - 12,5
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,2	5,0	0,4 - 10,0
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. человек	5,8	5,0	0,0 - 13,5
5	города с численностью населения менее 500 тыс. человек	7,1	5,0	0,8 - 16,0

Справочник: оценка недвижимости-2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг.

2.2. Торговая недвижимость

Таблица 20. Скидка на торг для цены продажи по объектам торговой недвижимости по состоянию на 01 июля, %.

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал, %	
1	г. Москва	9,9	5,0	2,5	20,0
2	г. Санкт-Петербург	6,7	5,0	2,5	12,5
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,4	5,0	0,0	10,0
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. человек	5,7	5,0	1,6	10,0
5	города с численностью населения менее 500 тыс. человек	6,2	5,0	0,0	12,8

Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.07.2022 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов \(опубликовано 12.07.2022 г.\)](#)

Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных¹, 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 [StatNiel](#), проведенного за истекший квартал

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача ¹ вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,89	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
2	Индивидуальный жилой дом или дача ¹ вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,84	0,98	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Индивидуальный жилой дом или дача ¹ вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,81	0,96	0,90	0,92	0,90	0,88
4	Индивидуальный жилой дом или дача ¹ вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,71	0,91	0,83	0,86	0,82	0,80
5	Индивидуальный жилой дом или дача ¹ первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Индивидуальный жилой дом или дача ¹ первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Индивидуальный жилой дом или дача ¹ первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,77	0,95	0,88	0,90	0,87	0,86
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями, строениями, сооружениями и/или улучшениями	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевого владения на участок	0,81	0,97	0,91	0,92	0,91	0,89

Примечание:

- Учитывались Дачные дома, соответствующие индивидуальным жилым домам по капитальности, классу качества и отделке, расположенные на земле для садового (дачного) строительства.
 - При достаточном аргументировании и обосновании 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 привычные для населения по архитектуре, планировке и площади.
 - Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
- По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи; Ялта, 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 километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; 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.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 12.07.2022 г.\)](#)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [StatNiel](#), проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,94	0,87	0,89	0,86	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,66	0,93	0,82	0,85	0,81	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,94	0,82	0,85	0,81	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,86
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,90	0,88

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
 - Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
- По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи; Ялта, 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 километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; 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.

Таблица 12. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, на основании экспертного опроса

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.82
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.70	0.73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.58	0.61
Прочие населенные пункты	0.48	0.46	0.50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.71	0.73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.59	0.62
Прочие населенные пункты	0.49	0.48	0.51

Таблица 13. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, на основании экспертного опроса

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.74	0.88
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.64	0.80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.52	0.68
Прочие населенные пункты	0.48	0.38	0.57
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.74	0.89
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.64	0.81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.52	0.69
Прочие населенные пункты	0.49	0.39	0.59

80

10.1.1. Данные на июнь 2020 года

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 54

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.88	0.87	0.89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.81	0.80	0.82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.75	0.74	0.76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.64	0.63	0.66
Районы крупных автомагистралей города	0.74	0.72	0.75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.88	0.87	0.89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.81	0.80	0.82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.75	0.73	0.76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.64	0.62	0.66
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75

148

Таблица 78.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,80	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

Коэффициенты торможения (показатели степенной функции) для расчета корректировки на общую площадь по различным категориям городов

Таблица 70

Категории городов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Москва	-0,151	-0,155	-0,147
2. Санкт-Петербург	-0,089	-0,092	-0,086
3. Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-0,173	-0,178	-0,168
4. Города с численностью менее 1 млн. чел.	-0,117	-0,121	-0,113
5. Усредненные данные по городам России	-0,122	-0,126	-0,118

Справочник: оценка недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

11.4.1. Данные на июль 2020 года

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

Таблица 148

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 149

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,80	0,93
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,70	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,59	0,77

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

Таблица 142

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	0,89	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	0,92	0,91	0,92

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 143

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,85	0,95
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	0,92	0,87	0,96

266

Таблица 142

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	0,89	0,91

Таблица 157

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Таблица 191

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Таблица 148

Цены (арендные ставки) производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,18	1,45
	удовл.	0,85	1,00	1,23
	без отделки	0,69	0,82	1,00

Таблица 199

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,89
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

на Назначение (использование*) зданий помещений на 01.07.2022 года	1,10	1,34	1,21
Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	1,02	1,48	1,23
Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,24	3,40	2,77
Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,32	2,00	1,63
Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,89	2,87	2,20
Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,84	3,59	3,07
Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,88	1,33	1,14
Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	2,82	3,86	3,05
Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,93	1,28	1,08
Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,31	3,50	2,85
Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,47	3,75	3,05
Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,28	3,45	2,81
Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	3,49	5,29	4,31
Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,14	3,24	2,64
Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	2,11	2,93	2,48
Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,40	1,95	1,65
Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,80	4,25	3,46

* - если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определяется по фактическому использованию.

** - состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, смотровые ямы, камеры для покраски и сушки, шиноремонтное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, моечное оборудование и др.

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

[Общая информация – Контакты](#) [Правовая информация](#) [Авторизация / личный доступ](#) [Сформировать/продлить подлинку](#)

© 2013 – 2022 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации
Объективно. Качественно. Оперативно!

6. Дополнительные параметры для оценки недвижимости

В данном разделе приводятся коэффициенты, характеризующие среднее значение доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) и типичную величину плотности застройки. Данные коэффициенты могут быть полезны при определении стоимости объектов капитального строительства, при распределении стоимости единого объекта недвижимости между объектами, входящими в его состав, и для прочих целей оценки.

6.1. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)

Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 62

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,80	0,77	0,83
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,78	0,75	0,82
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,81	0,79	0,83
4. Объекты свободного назначения	0,81	0,79	0,83

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2022 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета StatRight на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,19	0,13
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,34	0,22
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	0,08	0,24	0,16

Примечание:

1. В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ").
2. В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям).
3. В таблице приведены данные по участкам, плотно застроенным зданиями, строениями, сооружениями, коммуникациями, необходимыми элементами благоустройства. При наличии на земельном участке свободного места с возможностью и востребованностью нового строительства приведенные в настоящей таблице данные необходимо отнести только к застроенной части участка.

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок ее "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделки.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риэлторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залого, формирования раздельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т.д. Отсюда вытекает необходимость выделения в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

Общая совокупность данных для расчетов формируется на постоянной основе из объявлений о продаже земельных участков сайтов общероссийского распространения: <https://realty.yandex.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.domofond.ru/statist/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://zdanie.info>, <http://www.logreal.ru/> и сайтов регионов России. Выборка осуществлялась по поисковым запросам методом исключения из генеральной совокупности участков с недостоверными или ошибочными данными (адрес, цена, площадь, ограниченное право). Достоверность проверялась анализом объявлений по карте Яндекс.Карты и по предоставленным фотографиям объектов. Значения определялись лярным сравнением застроенных и незастроенных участков, имеющих остальные аналогичные характеристики. Из полученных результатов исключены 10 % максимальных и 10 % минимальных значений, как нетипичные или ошибочные. Итоговые результаты получены как среднее арифметическое оставшихся значений.

Выявленные закономерности:

В сложившейся типовой застройке населенных пунктов существуют определенные и устойчивые пропорции застроенных площадей земельных участков. Это обусловлено необходимостью размещения на участке, кроме самого здания, вспомогательных объектов инженерной инфраструктуры (линии электроснабжения, водоснабжения, канализации и др.) и элементов благоустройства. Это требуется для нормального проживания населения, работы сотрудников в общественных зданиях, соблюдения технологии производства на производственных и складских площадках, а также нормальной эксплуатации, технического обслуживания и ремонта зданий и сооружений. При проектировании застройки или вопроса регламентируются СНиПами и муниципальными нормами и правилами. В результате, в зависимости от назначения зданий и строений в застроенных территориях сложились определенные пропорции застройки земельных участков объектами капитального строительства.

На рынке недвижимости сформировался определенный и вполне устойчивый баланс рыночных цен, в том числе, между ценами земельных участков и ценами улучшений (зданий, строений, сооружений, элементов инфраструктуры и благоустройства).

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.07.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 12.07.2022 г.)



- Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.

Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости¹ по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Итоги расчетов StatRиelt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,05	1,18	1,11
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	0,88	1,16	1,07
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телатники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,12	1,56	1,32
4	Котельные с котельным оборудованием	1,88	3,66	2,69
5	Генераторные с генераторным оборудованием	2,26	3,50	2,82
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,03	1,28	1,14
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,00	1,14	1,06
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,21	1,13
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,20	1,11
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,02	1,18	1,08
11	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,30	1,95	1,63
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,30	1,81	1,53
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,09	1,30	1,19

Справочник оценщика недвижимости-2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг.

Таблица 14. Скидка на торг для цены аренды по объектам офисной недвижимости по состоянию на 01 июля, %.

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал, %	
1	г. Москва	7,1	6,5	2,0	10,3
2	г. Санкт-Петербург	7,5	10,0	2,5	10,0
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,1	5,0	0,0	11,2
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. человек	5,5	5,0	0,0	10,6
5	города с численностью населения менее 500 тыс. человек	3,1	3,0	0,0	6,2

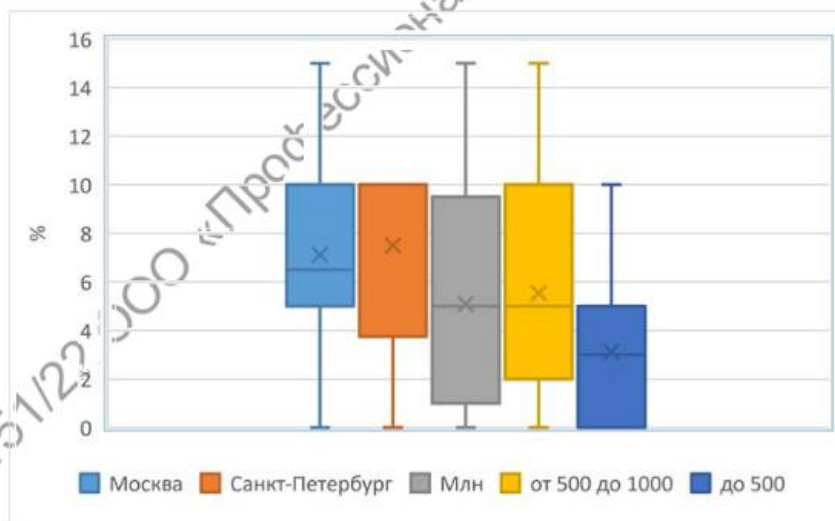


Рис. 18

Справочник оценщика недвижимости-2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валювные мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг.

Таблица 21. Скидка на торг для цены арендной ставки по объектам торговой недвижимости по состоянию на 01 июля, %.

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал	
1	г. Москва	9,6	5,0	1,5	25,0
2	г. Санкт-Петербург	8,3	10,0	2,5	12,5
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,2	5,0	0,0	10,0
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. человек	7,3	6,0	0,0	14,0
5	города с численностью населения менее 500 тыс. человек	3,1	3,0	0,0	7,2

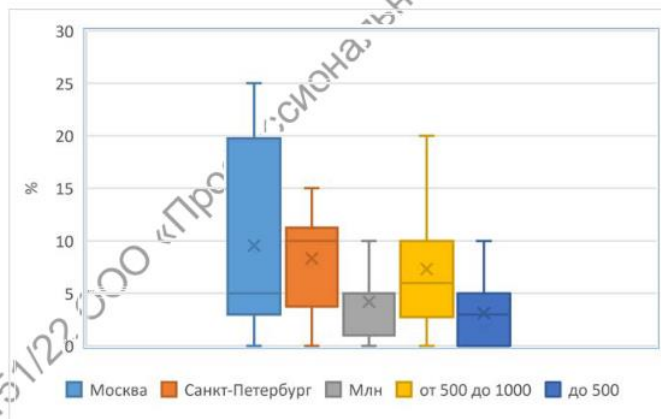


Рис. 25

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.07.2022 года

Поиск по сайту Искать

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2022 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполненности арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недоборы 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 StatRielт, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,83	0,97	0,91
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,88	0,82	0,76
3	Складские помещения и здания	0,83	0,93	0,89
4	Производственные помещения и здания	0,84	0,87	0,77

* - 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.

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

[Общая информация](#) – [Контакты](#) – [Правовая информация](#) – [Авторизация / полный доступ](#) – [Оформить/просмотреть подписку](#)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

Поиск по сайту

Искать

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческой зданий и помещений (опубликовано 12.07.2022 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, удержанных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

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

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов StatRielт на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в основном или очень хорошие их состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в неудовлетворительном их состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри кварталов) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,10	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,13	0,17
3	Складские помещения и здания	0,09	0,10	0,12
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,15	0,20

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть возведено выше и пределах.

2. В интервале между низким и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города.

В интервале между средним и высоким значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Справочник: оценка недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

Таблица 7. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7%	2,8%	7,2%
Водоснабжение и канализация	2,9%	0,9%	4,1%
Отопление	5,3%	2,3%	6,9%
Итого коммунальные платежи	13,9%	6,0%	18,2%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,2%	1,6%	4,4%
Интернет и средства связи	2,6%	0,8%	3,2%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	1,8%	4,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	1,4%	4,6%
Итого эксплуатационные платежи	12,0%	5,6%	16,4%
Итого типовые расходы арендатора	25,9%	11,6%	34,6%

ПРИЛОЖЕНИЕ 4.
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АКТЫ ОСМОТРА

. Балтийск, Проспект Ленина, д. 23а



Фото 1. Внешнее состояние объекта.



Фото 2. Внешнее состояние объекта



Фото 3. Внешнее состояние объекта



Фото 4. Внешнее состояние объекта



Фото 5. Внешнее состояние объекта



Фото 6. Внешнее состояние объекта



Фото 7. Внешнее состояние объекта



Фото 8. Внешнее состояние объекта



Фото 9. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.

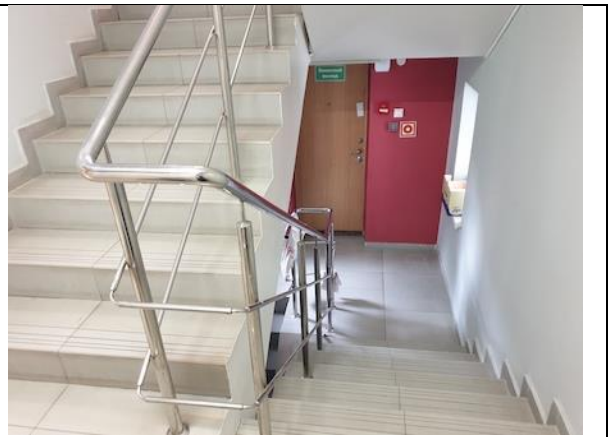


Фото 10. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.



Фото 11. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.



Фото 12. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.



Фото 13. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.



Фото 14. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.

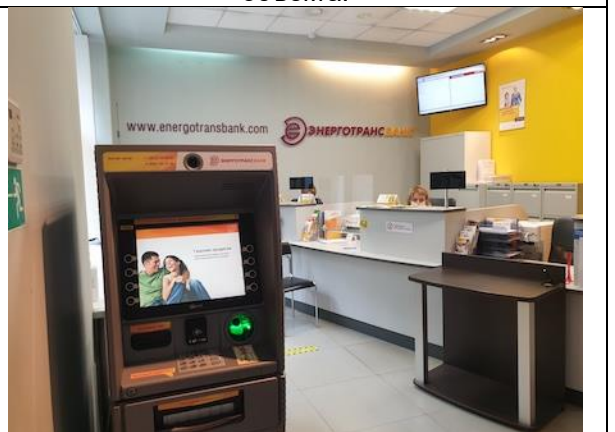
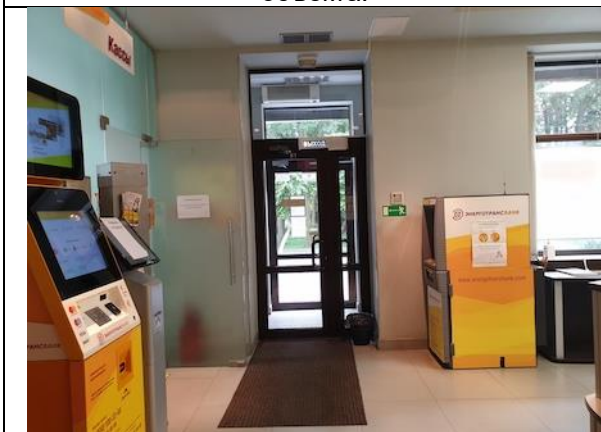


Фото 15. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.



Фото 17. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.



Фото 19. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.



Фото 21. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.

Фото 16. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.

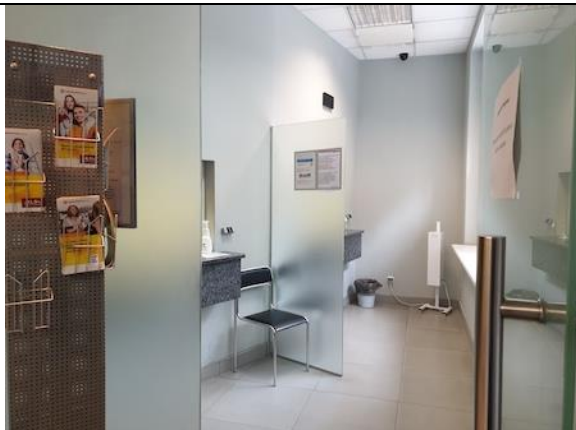


Фото 18. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.



Фото 20. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.



Фото 22. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.



Фото 23. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.



Фото 24. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.



Фото 25. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.



Фото 26. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.



Фото 27. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.



Фото 28. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.



Фото 29. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.

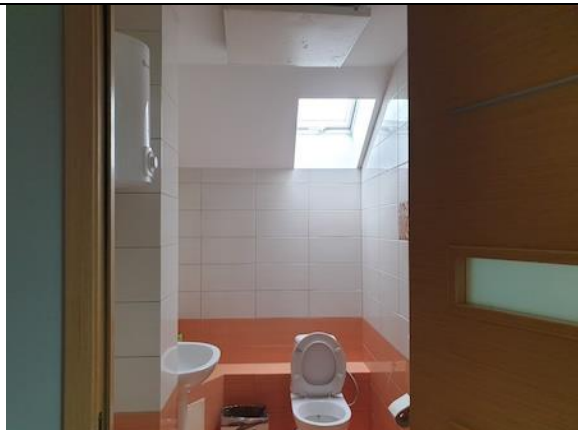


Фото 31. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.

Фото 30. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.



Фото 32. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.

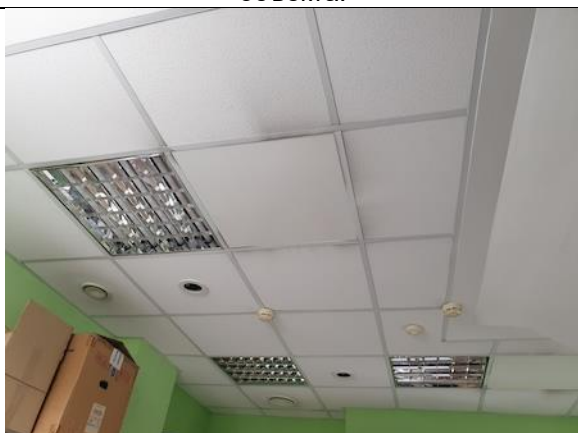


Фото 33. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.

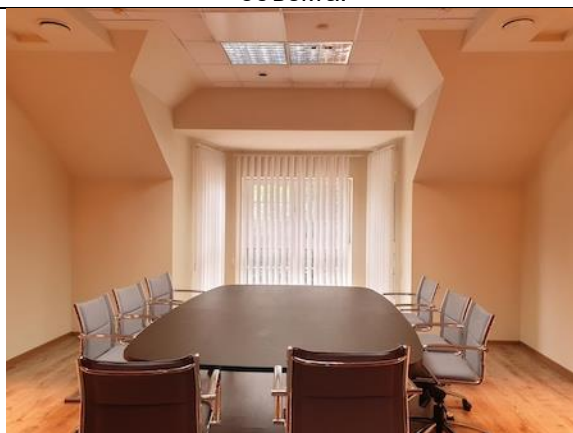


Фото 34. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.



Фото 35. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.



Фото 36. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.



Фото 37. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.



Фото 38. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.



Фото 39. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.



Фото 40. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.



Фото 41. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.



Фото 42. Подвал. Внутренние помещения объекта.



Фото 42. Подвал. Внутренние помещения объекта.	
---	--

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Балтийск

«23» сентября 2021 года

Я, Устюжанина Татьяна Леонидовна, паспорт 2703 662584

(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО «Профессиональная Группа Оценки»

(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем

(Должность)

(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью 348,1 кв. м, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 А.

(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1 подлинных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу.

Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник /

представитель собственника: Варенкова Ольга Ярославовна [Подпись]

(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись)

Представитель оценочной
компании:

Устюжанина Татьяна Леонидовна [Подпись]

(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись)

По доверенности №2 от 01.09.2021 г. от ООО «Профессиональная Группа Оценки»

_____ : _____

(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись)

Приложение № 1 к Акт проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	Здание 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 (или условный) номер: 39:14:010607:8:3	Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а.	348,1	39:14:010607:8:3	админист ративное	Хорошее
2	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 (или условный) номер: 39:14:010607:8	Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а.	500	39:14:010607:8		

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а
Район	Балтийский городской округ
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	150 м
Транспортная доступность	хорошая
Линия расположения	первая
Окружающая застройка	тихая, административно-торговая
Физические характеристики	
Тип недвижимости	административная
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	административное
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	административное – банк
Общая площадь объекта, кв. м	348,1
Полезная площадь, кв. м	348,1
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	
в подвале	
на цоколе	
на первом этаже	
выше первого этажа	
Наличие отдельного входа	имеется
Наличие витринного остекления	да
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	

Подробная информация об объекте (земельный участок)

Наименование	Характеристика
	Местоположение
Адрес расположения объекта	Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а.
Ближайший населенный пункт	Балтийск
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	150
Транспортная доступность	Хорошее
Наличие объектов, повышающих стоимость недвижимости (водоем, лес)	—
Наличие объектов, нарушающих экологию местности	—
Качество подъездных путей	Хорошее
Наличие ландшафтного дизайна	Клумба
	Физические характеристики
Тип недвижимости	Административное
Наличие строений на земельном участке	нет
Общая площадь земельного участка, сот.	5
Наличие коммуникаций, в том числе:	
Водоснабжение, тип	центральное
Канализация, тип	центральная
Отопление, тип	локальное, индивидуальное
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник /
представитель собственника:

Варенкова Анна Ярославовна
(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись)

Представитель оценочной
компании:

Устюжанина Татьяна Леонидовна
(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись)

_____ :

(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись)

требуется проведение косметического ремонта, кв. м	
ремонт не требуется, кв. м	348,1
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	центральное
канализация, тип	центральное
отопление, тип	локальное инфракрасное электрическое
Площадь земельного участка, кв. м	500
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	—
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник /

представитель собственника:

Варенкова Ольга Юрьевна ОВВ
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной
компания:

Устюжанина Татьяна Леонидовна
(Фамилия, Имя, Отчество)

[Подпись]
(Подпись)

_____ :

(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись)

г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47



Фото 1. Прилегающая территория.



Фото 2. Прилегающая территория.



Фото 3. Прилегающая территория.



Фото 4. Прилегающая территория.

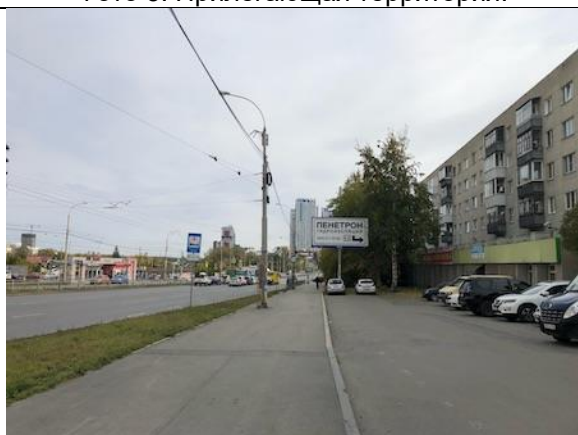


Фото 5. Прилегающая территория.



Фото 6. Прилегающая территория.



Фото 7. Прилегающая территория.



Фото 8. Фасад объекта.



Фото 9. Фасад объекта.



Фото 10. Фасад объекта.



Фото 11. Фасад объекта.



Фото 12. Фасад объекта.



Фото 13. Помещение магазина.



Фото 14. Помещение магазина.

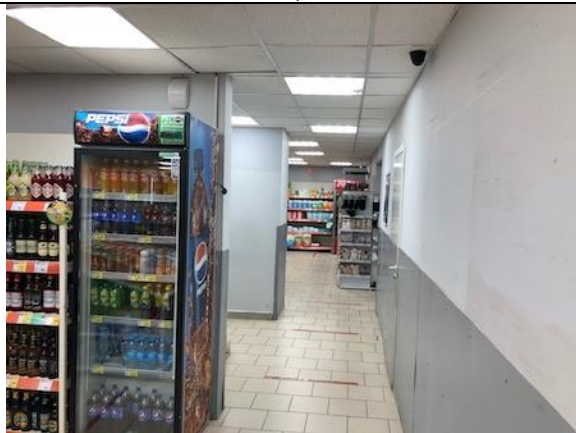


Фото 15. Помещение магазина.



Фото 16. Помещение магазина.



Фото 17. Помещение магазина.



Фото .18 Помещение магазина.



Фото 19. Помещение магазина.



Фото 20. Помещение магазина.



Фото 21. Помещение магазина.



Фото 22. Помещение магазина.



Фото 23. Помещение магазина.



Фото 24. Помещение магазина.



Фото 25. Помещение магазина.



Фото 26. Помещение магазина.



Фото 27. Помещение магазина.



Фото 28. Подсобное помещение магазина.



Фото 29. Подсобное помещение магазина.



Фото 30. Подсобное помещение магазина.

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Екатеринбург

«25» сентября 2021 года

Я, Сегаль Юлия Александровна
(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО «Профессиональная группа оценки»
(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем

оценщика Урашович
(Должность)

Смирнов Амиршович
(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью 380 кв. м,
расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, 47.
(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 2 подлинных экземплярах на русском языке, имеющих
одинаковую юридическую силу.

Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены
и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник /
представитель собственника: _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной
компании: Сегаль Ю. А.
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

оценщик: Урашович С. А.
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Приложение № 1 к Акту проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1		Щербатова 47	1097	66:01/01:00:1186:4728		
2						

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	г. Екатеринбург, ст. Щербатовская 47
Район	мкр. Уралс
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	50 м.
Транспортная доступность	автобус, троллейбус
Линия расположения	1
Окружающая застройка	школа
Физические характеристики	
Тип недвижимости	коммерческая
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	торговое
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	торговое
Общая площадь объекта, кв. м	380 (со слов арендатора)
Полезная площадь, кв. м	
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	цоколю
в подвале	
в цоколе	
на первом этаже	
выше первого этажа	
Наличие отдельного входа	да
Наличие витринного остекления	да
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	удовлетворительное
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	
ремонт не требуется, кв. м	
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	центральное
канализация, тип	центральное
отопление, тип	центральное
Площадь земельного участка, кв. м	
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник / представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной компании: Селаль ЮА _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

арендатор: Урашов С.А. _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Екатеринбург

«26» сентября 2021 года

Я, Сегаль Юлия Александровна
(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО «Профессиональная группа оценки»
(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем
ЗДИИ
(Должность)

Мадевосян Лусине Нориковна
(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью _____ кв. м,
расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, 47.
(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 2 подлинных экземплярах на русском языке, имеющих
одинаковую юридическую силу.

Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены
и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник /
представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной
компании: Сегаль ЮА _____ (Подпись)
(Фамилия, Имя, Отчество)

Арендатор : Мадевосян Л.Н. _____ (Подпись)
(Фамилия, Имя, Отчество)

Приложение № 1 к Акт проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация						
№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1		Цереташова 47-1097		66:01/01:001/186:47:28		
2						

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	г. Екатеринбург ул. Цереташова 47
Район	мкр. Уктус
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	50 м
Транспортная доступность	автобус, троллейбус
Линия расположения	1
Окружающая застройка	жилая
Физические характеристики	
Тип недвижимости	коммерческая
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	торговая
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	
Общая площадь объекта, кв. м	
Полезная площадь, кв. м	
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	
в подвале	
в цоколе	
на первом этаже	
выше первого этажа	
Наличие отдельного входа	да
Наличие витринного остекления	да
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	хорошее
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	
ремонт не требуется, кв. м	
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	центральное
канализация, тип	центральная
отопление, тип	центральное
Площадь земельного участка, кв. м	
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник / представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной компании: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)
 Арендатор: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

г. Советск, ул. Искры, дом № 1



Фото 1. Прилегающая территория.



Фото 2. Прилегающая территория.



Фото 3. Прилегающая территория.



Фото 4. Прилегающая территория.



Фото 5. Прилегающая территория.

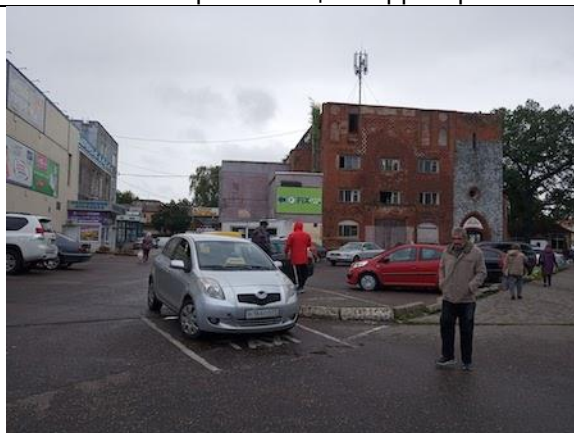


Фото 6. Прилегающая территория.



Фото 7. Прилегающая территория.



Фото 8. Прилегающая территория.



Фото 9. Фасад объекта.



Фото 10. Фасад объекта.



Фото 11. Фасад объекта.



Фото 12. Входная группа.



Фото 13. Входная группа.

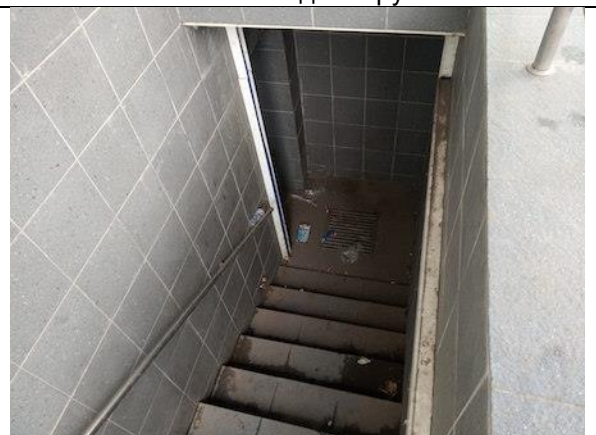


Фото 14. Вход в подвальное помещение.

Калининград, ул. Ульяны Громовой, 40-50



Фото 1. Прилегающая территория.

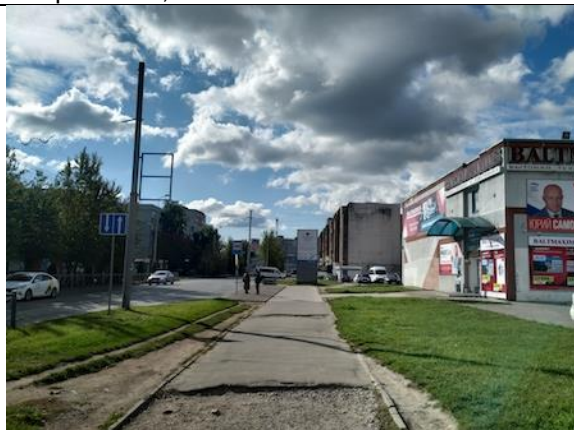


Фото 2. Прилегающая территория.



Фото 3. Прилегающая территория.



Фото 4. Прилегающая территория.

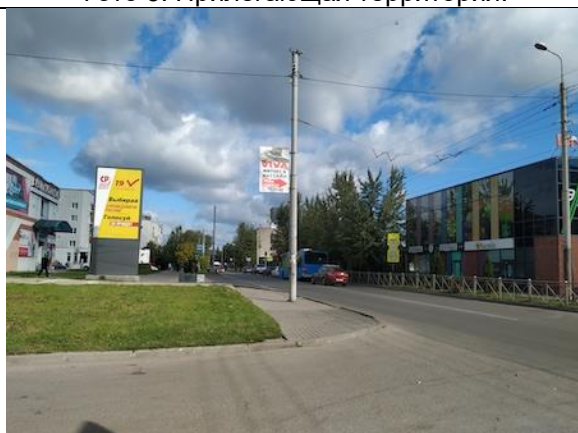


Фото 5. Прилегающая территория.

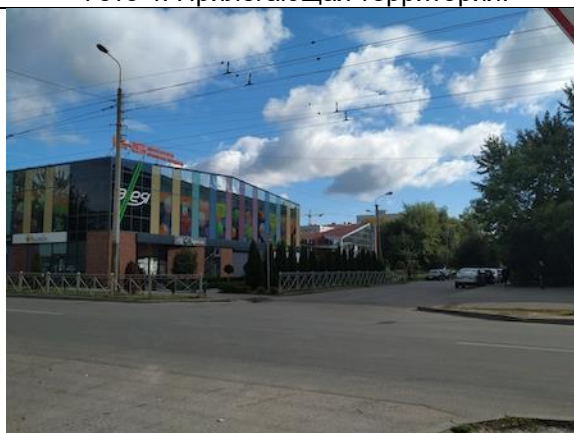


Фото 6. Прилегающая территория.



Фото 7. Прилегающая территория.



Фото 8. Прилегающая территория.



Фото 9. Прилегающая территория.



Фото 10. Прилегающая территория.



Фото 11. Прилегающая территория.



Фото 12. Фасад здания.



Фото 13. Фасад здания.



Фото 14. Фасад здания.

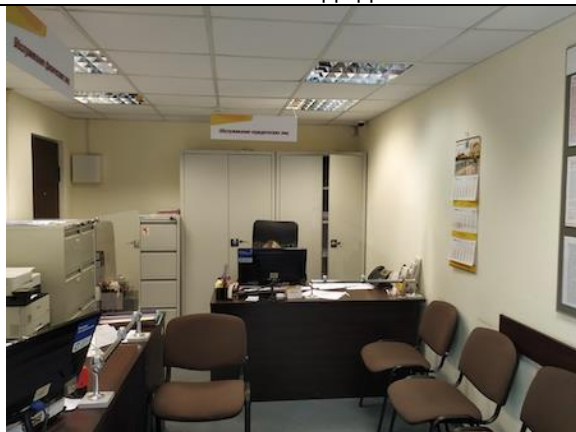


Фото 15. Внутреннее помещение объекта.



Фото 16. Внутреннее помещение объекта.



Фото 17. Внутреннее помещение объекта.



Фото 18. Внутреннее помещение объекта.



Фото 19. Внутреннее помещение объекта.



Фото 20. Внутреннее помещение объекта.



Фото 21. Внутреннее помещение объекта.



Фото 22. Внутреннее помещение объекта.



Фото 23. Внутреннее помещение объекта.



Фото 24. Внутреннее помещение объекта.



Фото 25. Внутреннее помещение объекта.



Фото 26. Внутреннее помещение объекта.

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Кашининград

«12» сентября 2011 года

Я, Смурявцев Алексей Александрович, паспорт 2714 528 498,
(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО "Профессиональная Группа Оценки"
(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем
арбитра - начальником отделения Степанова Е. В.
(Должность)

(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью 39,6 кв. м,
расположенного по адресу: г. Кашининград, ул. У. Третьякова, д. 40-50.
литера И и литера А, А2 (адрес местоположения объекта)

Перечень осматриваемых объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1 подлинных экземплярах на русском языке, имеющих
одинаковую юридическую силу.

Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены
и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник /
представитель собственника: Степанова Е. В. (Фамилия, Имя, Отчество) [Подпись] (Подпись)

Представитель оценочной
компании: Смурявцев Алексей Александрович (Фамилия, Имя, Отчество) [Подпись] (Подпись)
по доверенности № 1 от 01.09.2011 от ООО "Профессиональная
Группа Оценки"
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Приложение № 1 к Акту проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	Коммерция	Троицкий,	39,6	—	офисное	среднее
2		д. 40-50				офисное (отриц.)

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	г. Калининград, ул. Ч.Троицкий, д. 40-50
Район	Московский
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	2 минуты пешком, 150 м
Транспортная доступность	хорошая
Линия расположения	1-ая линия ул. Ч.Троицкий
Окружающая застройка	типовые дома, малориска, офисы, парки
Физические характеристики	
Тип недвижимости	многоквартирный дом в типовом доме
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офис
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офис АО КБ "Энерготрастебанк"
Общая площадь объекта, кв. м	39,6
Полезная площадь, кв. м	39,6
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	
в подвале	—
в цоколе	—
на первом этаже	39,6
выше первого этажа	—
Наличие отдельного входа	есть
Наличие витринного остекления	есть
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	среднее (пол - плитка, стены - краска)
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	—
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	—
ремонт не требуется, кв. м	✓
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	✓
канализация, тип	✓
отопление, тип	✓
Площадь земельного участка, кв. м	—
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	нижней многоквартирный дом системы кондиционирования, охранная и парковочная сигнализация, решетки ставни на окнах, видеонаблюдение. Доступ в квартиру.
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник / представитель собственника: Степанова Е.В. (Подпись)

Представитель оценочной компании: Сидрахов Александр Владимирович (Подпись)



Фото 1. Внешний вид и окружение.

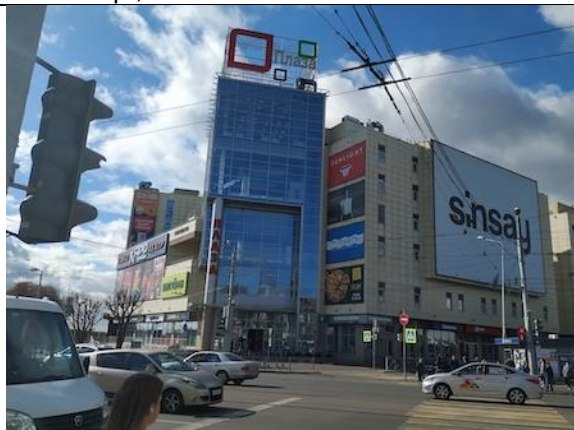


Фото 2. Внешний вид и окружение.

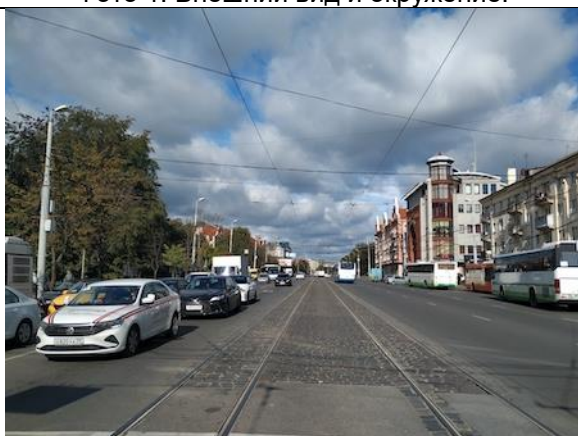


Фото 3. Внешний вид и окружение.



Фото 4. Внешний вид и окружение.



Фото 5. Внешний вид и окружение.



Фото 6. Внешний вид и окружение.



Фото 7. Внешний вид и окружение.

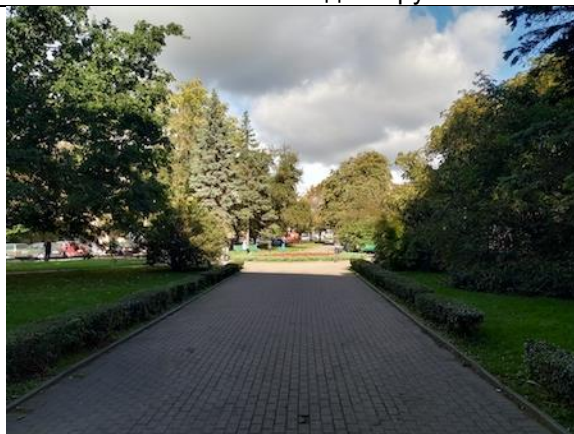


Фото 8. Внешний вид и окружение.



Фото 9. Внешний вид и окружение.



Фото 10. Внешний вид и окружение.



Фото 11. Внешний вид и окружение.



Фото 12. Внешний вид и окружение.



Фото 13. Внешний вид и окружение.



Фото 14. Внешний вид и окружение.



Фото 15. Входная группа



Фото 16. Входная группа



Фото 17. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 18. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 19. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 20. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 21. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 22. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 23. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 25. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 27. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.

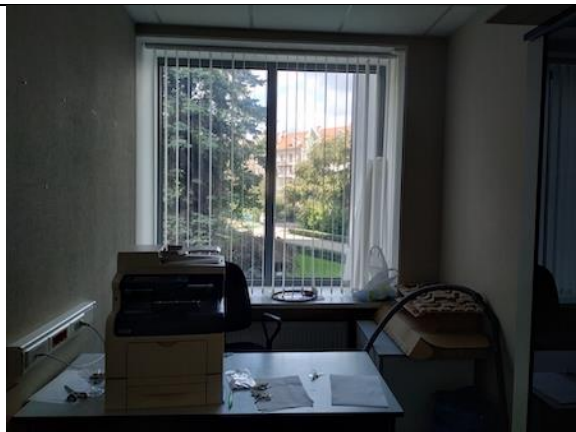


Фото 29. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.

Фото 24. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 26. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.

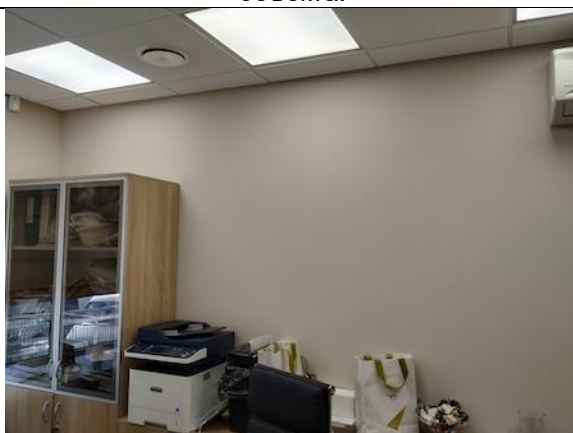


Фото 28. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 30. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 31. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 32. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 33. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.



Фото 34. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.



Фото 35. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.



Фото 36. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.



Фото 37. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.



Фото 39. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.

Фото 38. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.



Фото 40. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.



Фото 41. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.



Фото 42. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.



Фото 43. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.



Фото 44. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.



Фото 45. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.



Фото 46. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.



Фото 47. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.



Фото 48. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.



Фото 49. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.



Фото 50. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.

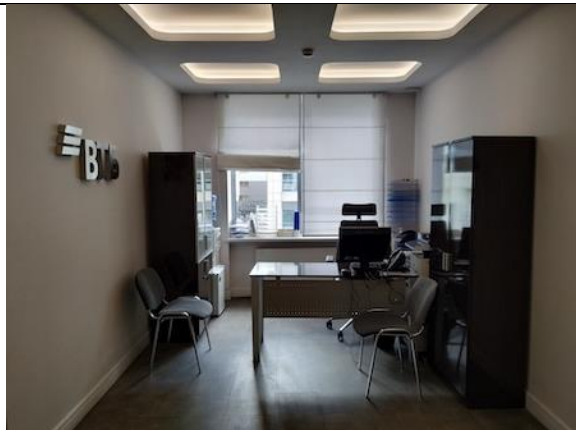


Фото 51. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.



Фото 53. Этаж 4. Внутреннее помещение объекта.



Фото 55. Этаж 4. Внутреннее помещение объекта.



Фото 57. Этаж 4. Внутреннее помещение объекта

Фото 52. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.



Фото 54. Этаж 4. Внутреннее помещение объекта.



Фото 56. Этаж 4. Внутреннее помещение объекта.



Фото 58. Этаж 4. Внутреннее помещение объекта



Фото 59. Этаж 5. Внутреннее помещение объекта.



Фото 60. Этаж 5. Внутреннее помещение объекта.

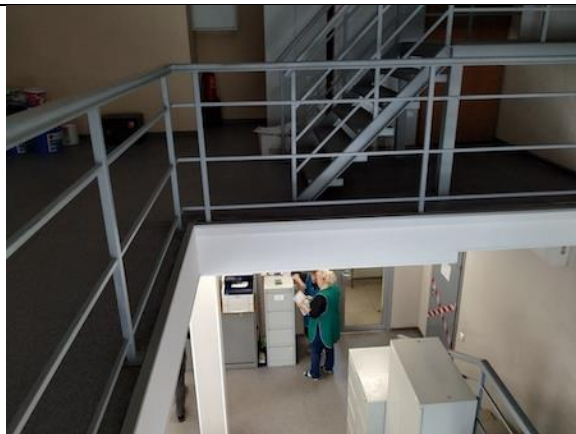


Фото 61. Этаж 5. Внутреннее помещение объекта.



Фото 62. Этаж 5. Внутреннее помещение объект.

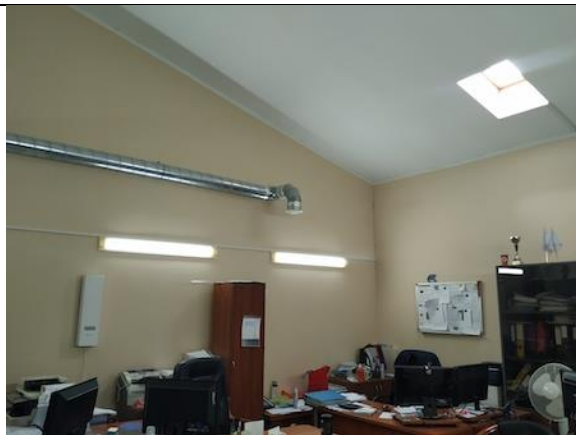


Фото 63. Этаж 5. Внутреннее помещение объекта.



Фото 64. Этаж 5. Внутреннее помещение объекта.

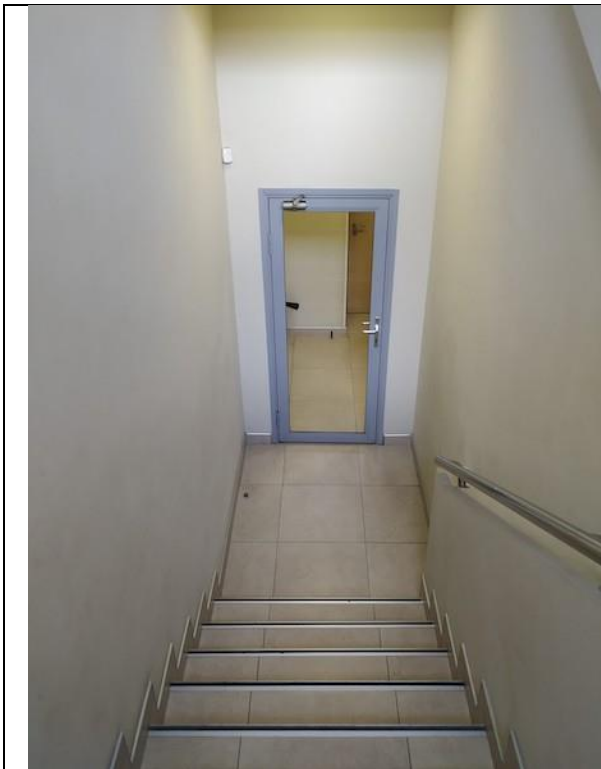


Фото 65. Цоколь. Касса (нет доступа).

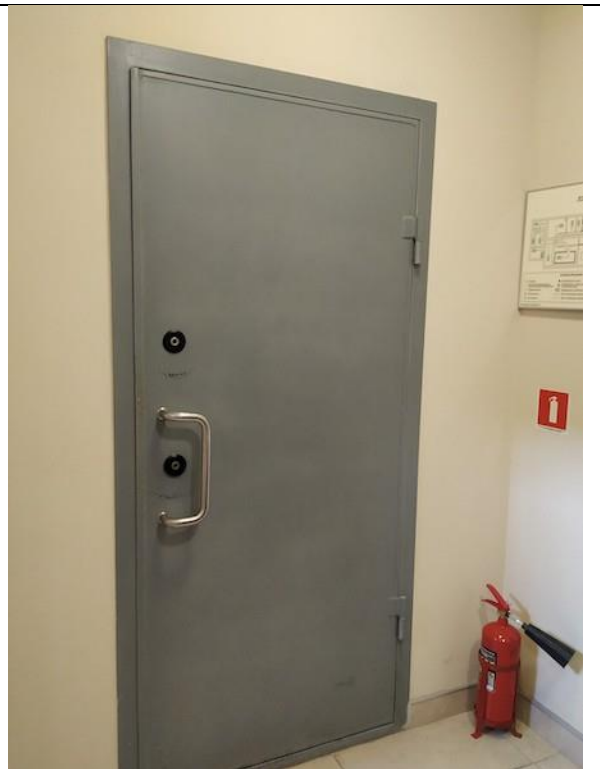


Фото 66. Цоколь. Касса (нет доступа).



Фото 67. Цоколь. Касса (нет доступа).



Фото 68. Цоколь. Касса (нет доступа).

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Камешкино

22 » сентября 2021 года

Я, Суражбин Алексей Александрович, паспорт 2711 528 798,
(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО "Профессиональная Группа Эским",
(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем

Началкин С.П. в г. Камешкино
(Должность)

Венгачев Роман Владимирович
(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью 2299,4 кв. м,
расположенного по адресу: г. Камешкино, Ленинский проспект, д. 28
(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1 подлинных экземплярах на русском языке, имеющих
одинаковую юридическую силу.

Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены
и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник / арендатор
представитель собственника: Венгачев Р.В. Венг
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной
компании: Суражбин Алексей Александрович С
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)
по доверенности № 1 от 01.09.21 от ООО "Профессиональная
Группа Эским"
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Приложение № 1 к Акту проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	№ 9 м. Франсе	Минск	2299,4	—	архитект. среднее	—
2	Зем. участок	Мир, р. 2Б	2725,0	39:15:13:23:20:0005	—	—

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	г. Минск, пр. Мясникова, д. 28
Район	Минский район
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	1 минута пешим, 85 м
Транспортная доступность	отличная
Линия расположения	Гал. линия Мясникова проспекта
Окружающая застройка	многоэтаж. ТЧ, БУ, объекты соу. инд-пр
Физические характеристики	
Тип недвижимости	архитектурное здание
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	архитектурное
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офис ОАО "БТБ"
Общая площадь объекта, кв. м	2299,4
Полезная площадь, кв. м	—
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	
в подвале	—
в цоколе	2 этаж - 300 м ² , 3 этаж - 306,4 м ²
на первом этаже	304,5
выше первого этажа	2 этаж - 300,2, 3 этаж - 306,4, 4 этаж - 400,4, 5 этаж - 309,9
Наличие отдельного входа	есть - 3 отдельных входа
Наличие витринного остекления	нет
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	среднее - офисная отделка
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	—
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	—
ремонт не требуется, кв. м	✓ холл - плитка, стены - офисная, потолки - натяжные
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	✓ централизованное
канализация, тип	✓ централизованная
отопление, тип	✓ централизованное
Площадь земельного участка, кв. м	2725,0
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	нет
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	наличие новых объектов осмотра не доступно, равнозначен объекту учета балансу. Нет отсутствует кондиционирование, пожарная и охранная сигнализация, видеонаблюдение

Собственник / представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной компании: Суратовский Сергей Александрович _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

представитель заказчика : Востанкович Андрей Владимирович _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Подробная информация об объекте (земельный участок)

Наименование	Характеристика
	Местоположение
Адрес расположения объекта	г. Калининград, Ленинский пр., 28
Ближайший населенный пункт	г. Калининград
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	
Транспортная доступность	
Наличие объектов, повышающих стоимость недвижимости (водоем, лес)	—
Наличие объектов, нарушающих экологию местности	—
Качество подъездных путей	асфальт, покрытие с 2 сторон
Наличие ландшафтного дизайна	есть
	Физические характеристики
Тип недвижимости	торгово-офисная
Наличие строений на земельном участке	административное здание
Общая площадь земельного участка, сот.	27,25 или 2725 кв.м.
Наличие коммуникаций, в том числе:	
Водоснабжение, тип	центральное
Канализация, тип	централизованная
Отопление, тип	центральное
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	территория газифицирована, охраняется, огражденная парковкой на территории + покрытие асфальтом. Покрытие Ленинского проспекта асфальтом. Покрытие с ул. Митомирской и Волжская.

Собственник /

представитель собственника: _____

(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись)

Представитель оценочной
компании:представитель
оценочной
компании

Сидурович Олег Александрович

(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись)

Ромашевский Роман Владимирович

(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись)

Калининград, проспект Мира, 72-72а



Фото 1. Внешний вид и окружение.



Фото 2. Внешний вид и окружение.



Фото 3. Внешний вид и окружение.



Фото 4. Внешний вид и окружение.



Фото 5. Внешний вид и окружение.



Фото 6. Внешний вид и окружение.

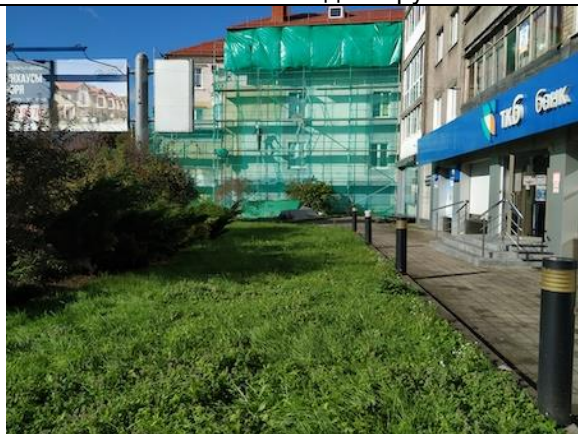


Фото 7. Внешний вид и окружение.



Фото 8. Внешний вид и окружение.



Фото 9. Внешний вид и окружение.



Фото 10. Внешний вид и окружение.



Фото 11. Внешний вид и окружение.

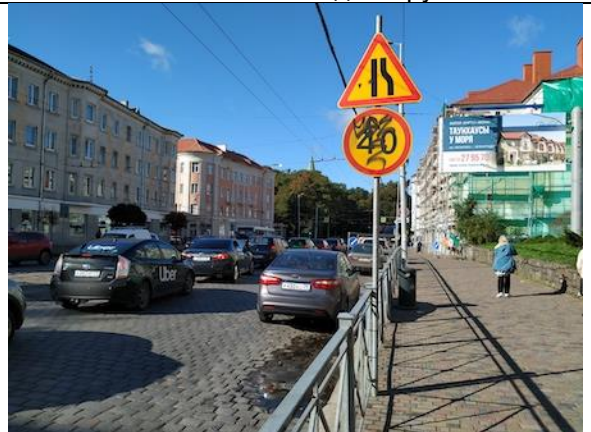


Фото 12. Внешний вид и окружение.



Фото 13. Внешний вид и окружение.



Фото 14. Внешний вид и окружение.



Фото 15. Внутреннее помещение.



Фото 16. Внутреннее помещение.

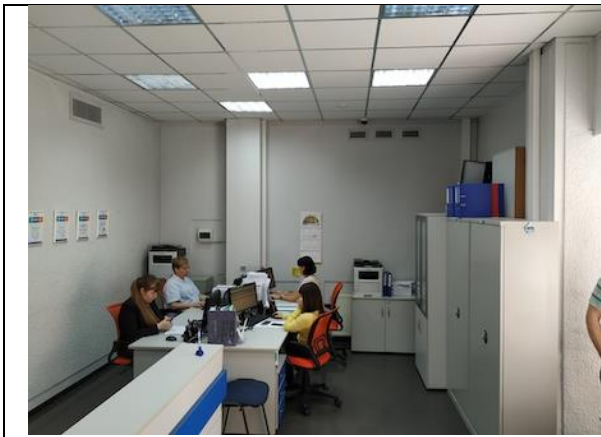


Фото 17. Внутреннее помещение.



Фото 18. Внутреннее помещение.



Фото 19. Внутреннее помещение.



Фото 20. Внутреннее помещение.

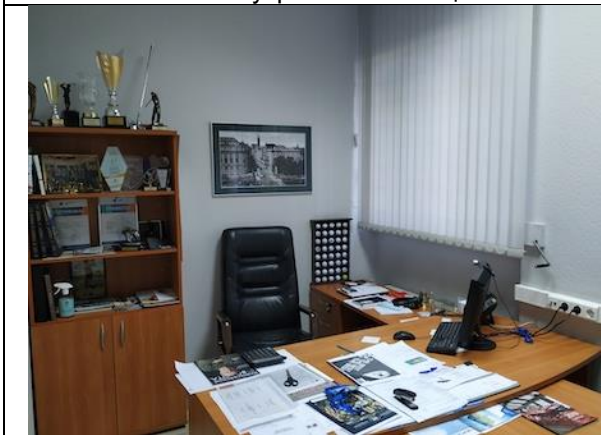


Фото 21. Внутреннее помещение.



Фото 22. Внутреннее помещение.



Фото 23. Внутреннее помещение.



Фото 24. Внутреннее помещение.



Фото 25. Внутреннее помещение.



Фото 26. Внутреннее помещение.



Фото 27. Внутреннее помещение.



Фото 28. Внутреннее помещение.



Фото 29. Внутреннее помещение.



Фото 30. Внутреннее помещение.



Фото 31. Внутреннее помещение.



Фото 32. Внутреннее помещение.

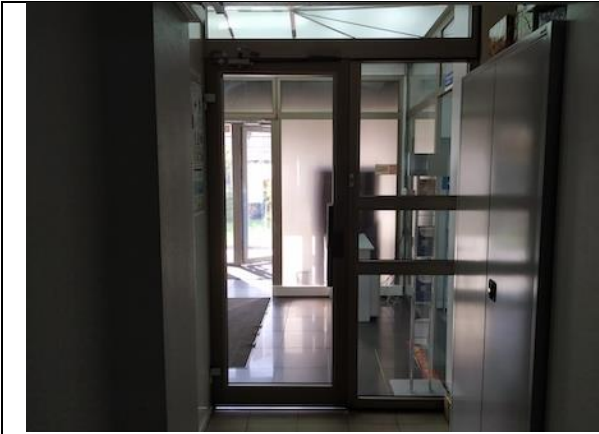


Фото 33. Внутреннее помещение.



Фото 34. Внутреннее помещение.



Фото 35. Внутреннее помещение.



Фото 36. Внутреннее помещение.

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Камышинград

«14» сентября 2021 года

Я, Сурабович Алексей Александрович, паспорт 2714 528798,
(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО "Профессиональная Группа Оценки"
(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем

Насельникман АОО СО. Камышинградский
(Должность)
ПКББАНК РАО Насельникман Игорь Николаевич
(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью 206,5 кв. м,
расположенного по адресу: г. Камышинград, пр. Мира, д. 72-72а, лит. I и II А
(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1 подлинных экземплярах на русском языке, имеющих
одинаковую юридическую силу.

Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены
и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник /
представитель собственника: Насельникман АОО (Фамилия, Имя, Отчество) [Подпись] (Подпись)

Представитель оценочной
компании: Сурабович Алексей Александрович (Фамилия, Имя, Отчество) [Подпись] (Подпись)
по доверенности № 1 от 01.09.2021 г. от ООО "Профессиональная Группа Оценки"

Приложение № 1 к Акт проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	нетиповое	г. Калининград	206,5	—	офисное	среднее
2	нетиповое	пр. Мира д. 42/42а				

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	г. Калининград, пр. Мира, д. 42-42а, этаж I ч. А
Район	Центральный
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	1 минута пешком, 120 м
Транспортная доступность	отличная
Линия расположения	1-ая линия пр. Мира
Окружающая застройка	многоэтаж. жилые, администр. орг.-учр., многоэтаж. дома
Физические характеристики	
Тип недвижимости	нетиповое нежилое для торг. целей
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офисное
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офис ПАО "Транскапитал Банк"
Общая площадь объекта, кв. м	206,5
Полезная площадь, кв. м	исп. данных
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	1 этаж
в подвале	
в цоколе	
на первом этаже	206,5 кв.м.
выше первого этажа	
Наличие отдельного входа	есть - 2 входа (основной и запасной)
Наличие витринного остекления	есть
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	полит-штукатурка, стены - окрашены, потолок - армированный, перфорация
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	—
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	—
ремонт не требуется, кв. м	среднее - офисная отделка
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	центральное - холодное, ГВС - бойлер
канализация, тип	центральная
отопление, тип	центральное
Площадь земельного участка, кв. м	
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	—
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	Видеонаблюдение, кондиционирование, охранная и пожарная сигнализация, решетки ставни на окнах. В насти и хранилище роста нест.

Собственник / представитель собственника: Юсупов ИИ (Подпись)

Представитель оценочной компании: Сураговья Елена Александровна (Подпись)

_____ : _____ (Подпись)

Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46



Фото 1. Внешний вид и окружение.



Фото 2. Внешний вид и окружение.



Фото 3. Внешний вид и окружение.



Фото 4. Внешний вид и окружение.



Фото 5. Внешний вид и окружение.



Фото 6. Внешний вид и окружение.



Фото 7. Внешний вид и окружение.



Фото 8. Внешний вид и окружение.



Фото 9. Внешний вид и окружение.



Фото 10. Внешний вид и окружение.



Фото 11. Внешний вид и окружение.



Фото 12. Внешний вид и окружение.



Фото 13. Внешний вид и окружение.



Фото 14. Внешний вид и окружение.



Фото 15. Внешний вид и окружение.



Фото 16. Внешний вид и окружение.



Фото 17. Внешний вид и окружение.



Фото 18. Внешний вид и окружение.

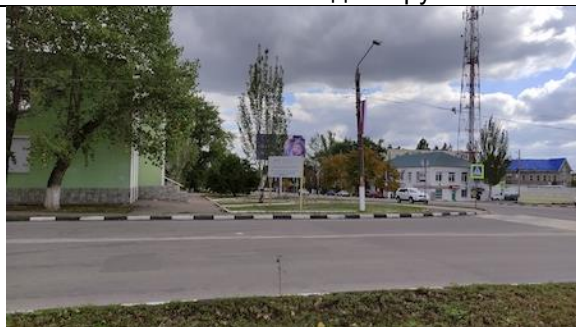


Фото 19. Внешний вид и окружение.



Фото 20. Внешний вид и окружение.



Фото 21. Внешний вид и окружение.



Фото 22. Внешний вид и окружение.



Фото 23. Внешний вид и окружение.



Фото 24. Внешний вид и окружение.



Фото 25. Внешний вид и окружение.



Фото 26. Внешний вид и окружение.

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Лиски

«29» сентября 2021 года

Я, Пивоварова Евгения Евгеньевна,

(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО «Профессиональная Группа Оценки»,
(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем

(Должность)

(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества в составе:

- нежилого помещения общей площадью 883,5 кв. м, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46;
- нежилого помещения общей площадью 33,2 кв. м, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46;
- земельного участка, площадью 1 020 кв.м, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46.

(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1м подлинном экземпляре на русском языке.

Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник /

представитель собственника: _____

(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись)

Представитель оценочной
компании:

Пивоварова Евгения Евгеньевна

(Фамилия, Имя, Отчество)

[Подпись]

(Подпись)

_____ :

(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись)

Приложение № 1 к Акт проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	Нежилое помещение	Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46	883,5	36:14:08:00-00-00:7719:2000-06-82	нежилое	требует ремонта
2	Нежилое помещение	Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46	33,2	36:14:08:00-00-00:7719:2000-06-83	нежилое, гараж	требует ремонта
3	Земельный участок	Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46	1 020	36:14:001 76 03:0024	для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть)	

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46
Район	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	120 м
Транспортная доступность	хорошая
Линия расположения	«красная»
Окружающая застройка	преимущественно жилая, объекты быта, парк; плотность застройки – средняя
Физические характеристики	
Тип недвижимости	отдельно стоящее здание
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	н/д
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	не используется
Общая площадь объекта, кв. м	883,5
Полезная площадь, кв. м	
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	
в подвале	
в цоколе	
на первом этаже	
выше первого этажа	
Наличие отдельного входа	с фасада, с торца и с задней части
Наличие витринного остекления	нет
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	+
ремонт не требуется, кв. м	
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	
канализация, тип	
отопление, тип	
Площадь земельного участка, кв. м	1 020
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	нет

Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	здание в настоящий момент не используется, присутствуют следы порчи имущества (разбитые стекла, разрушающиеся ступени, испачканные стены)
---	---

Собственник /
представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной
компании: Литоварова Евгения Евгеньевна _____ (Подпись)
_____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Таблица 3

Подробная информация об объекте (производственно-складская недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46
Район	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	130 м
Транспортная доступность	хорошая
Линия расположения	«вторая», во дворе
Окружающая застройка	преимущественно жилая, объекты быта, парк; плотность застройки – средняя
Физические характеристики	
Тип недвижимости	
Назначение помещений, в том числе:	гараж
Общая площадь административных помещений, кв. м	
Общая площадь производственно-складских отапливаемых помещений	
Общая площадь производственно-складских неотапливаемых помещений	
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	не используется
Общая площадь объекта, кв. м	33,2
Полезная площадь, кв. м	
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	
в подвале	
в цоколе	
на первом этаже	33,2
выше первого этажа	
Наличие отдельного входа	
Материал стен, в том числе:	
общая площадь зданий с материалом стен кирпич/бетон, кв. м	
общая площадь зданий с материалом стен металл/профлист, кв. м	
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	
ремонт не требуется, кв. м	
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	
канализация, тип	
отопление, тип	
газоснабжение, тип	
Площадь земельного участка, кв. м	1 020

Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	нет
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	здание не используется, внешне требует косметического ремонта

Собственник /
представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной
компании: Ливоварова Евгение Евгеньевна _____ (Подпись)
(Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Таблица 5

Подробная информация об объекте (земельный участок)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46
Ближайший населенный пункт	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	100 м
Транспортная доступность	хорошая
Наличие объектов, повышающих стоимость недвижимости (водоем, лес)	Парк
Наличие объектов, нарушающих экологию местности	
Качество подъездных путей	хорошее, асфальт
Наличие ландшафтного дизайна	дизайна нет, растительность присутствует
Физические характеристики	
Тип недвижимости	земельный участок
Наличие строений на земельном участке	нежилые здания площадью 883,5 кв.м и 33,2 кв.м
Общая площадь земельного участка, сот.	10,2
Наличие коммуникаций, в том числе:	
Водоснабжение, тип	
Канализация, тип	
Отопление, тип	
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник /
представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной
компании: Ливоварова Евгение Евгеньевна _____ (Подпись)
(Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

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



Фото 1. Внешний вид и окружение.



Фото 2. Фасад.



Фото 3. Фасад.



Фото 4. Внешний вид и окружение.



Фото 5. Внешний вид и окружение.

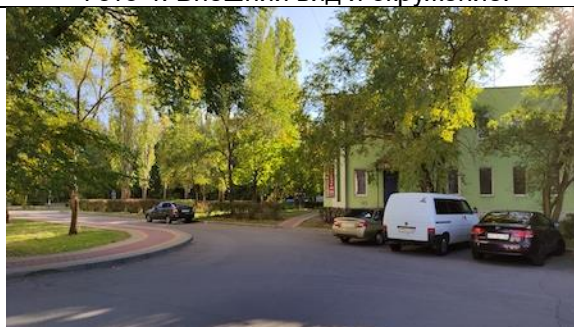


Фото 6. Внешний вид и окружение.



Фото 7. Прилегающая территория.



Фото 8. Фасад.



Фото 9. Внешний вид и окружение.

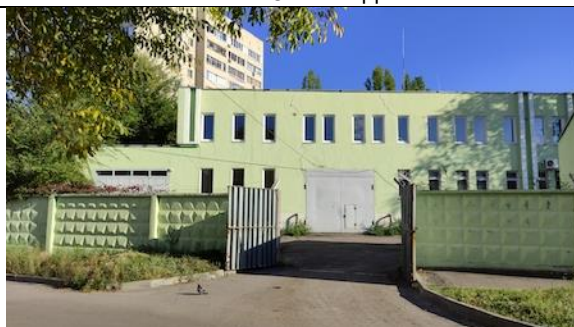


Фото 10. Внешний вид и окружение.



Фото 11. Внешний вид и окружение.



Фото 12. Внешний вид и окружение.



Фото 13. Внешний вид и окружение.



Фото 14. Внутреннее помещение объекта.



Фото 15. Внутреннее помещение объекта.



Фото 16. Внутреннее помещение объекта.



Фото 17. Внутреннее помещение объекта.



Фото 18. Внутреннее помещение объекта.



Фото 19. Внутреннее помещение объекта.

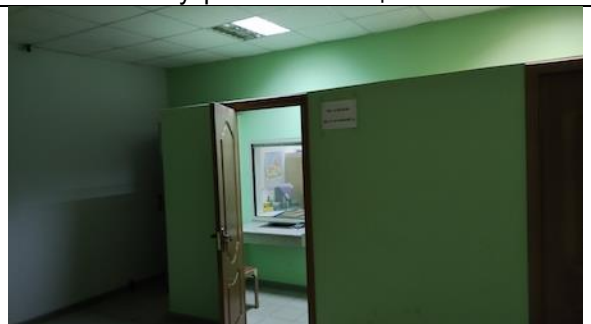


Фото 20. Внутреннее помещение объекта.



Фото 21. Внутреннее помещение объекта.

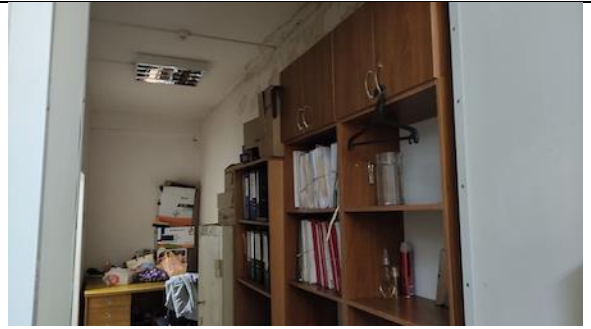


Фото 22. Внутреннее помещение объекта.



Фото 23. Внутреннее помещение объекта.



Фото 24. Внутреннее помещение объекта.



Фото 25. Внутреннее помещение объекта.



Фото 26. Внутреннее помещение объекта.



Фото 27. Внутреннее помещение объекта.



Фото 28. Внутреннее помещение объекта.



Фото 29. Внутреннее помещение объекта.



Фото 30. Внутреннее помещение объекта.



Фото 31. Внутреннее помещение объекта.



Фото 32. Внутреннее помещение объекта.



Фото 33. Внутреннее помещение объекта.



Фото 34. Внутреннее помещение объекта.



Фото 35. Внутреннее помещение объекта.



Фото 36. Внутреннее помещение объекта.



Фото 37. Внутреннее помещение объекта.



Фото 38. Внутреннее помещение объекта.



Фото 39. Входная группа.

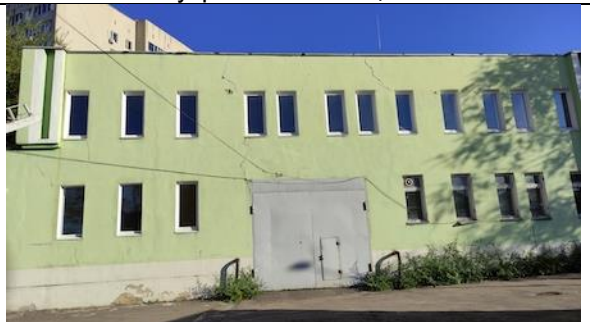


Фото 40. Фасад.



Фото 41. Гаражные боксы.



Фото 42. Гаражные боксы.



Фото 43. Гаражные боксы. Внутри.



Фото 44. Гаражные боксы. Внутри.



Фото 45. Внешний вид и окружение.



Фото 46. Входная группа.



Фото 47. Внешний вид и окружение.



Фото 48. Фасад.



Фото 49. Внешний вид и окружение.



Фото 50. Входная группа.



Фото 51. Внешний вид и окружение.



Фото 52. Внешний вид и окружение.



Фото 53. Подъездные пути.



Фото 54. Подъездные пути.

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Нововоронеж

«29» сентября 2021 года

Я, Пивоварова Евгения Евгеньевна,

(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО «Профессиональная Группа Оценки»,
(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем

_____ (Должность)

_____ (Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества в составе:

- отдельно стоящего здания общей площадью 1 443,1 кв. м, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8;
- отдельно стоящего здания общей площадью 84,6 кв. м, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8;
- земельного участка, площадью 1 844 кв.м, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8.

(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1м подлинном экземпляре на русском языке.

Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник /

представитель собственника: _____

(Фамилия, Имя, Отчество)

_____ (Подпись)

Представитель оценочной
компании:

Пивоварова Евгения Евгеньевна

(Фамилия, Имя, Отчество)

[Подпись]

_____ (Фамилия, Имя, Отчество)

_____ (Подпись)

Приложение № 1 к Акт проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	Отдельно стоящее здание	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8	1 443,1	36:33:00-00-00:00:899	нежилое	требует ремонта
2	Отдельно стоящее здание	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8	84,6	36:33:00-00-00:00:899/2	нежилое, гараж	требует ремонта
3	Земельный участок	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8	1 844	36:33:0002401:4	для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть)	

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8
Район	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	180 м
Транспортная доступность	хорошая
Линия расположения	«красная»
Окружающая застройка	преимущественно жилая, административная, парк; плотность застройки – средняя
Физические характеристики	
Тип недвижимости	отдельно стоящее здание
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	бывшее здание банка
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	не используется
Общая площадь объекта, кв. м	1 443,1
Полезная площадь, кв. м	
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	
в подвале	
в цоколе	
на первом этаже	
выше первого этажа	
Наличие отдельного входа	с фасада и с задней части
Наличие витринного остекления	нет
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	+
ремонт не требуется, кв. м	
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	
канализация, тип	
отопление, тип	
Площадь земельного участка, кв. м	1 844
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	нет

Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	здание в настоящий момент не используется, за исключением небольших помещений на первом этаже. Состояние в целом хорошее, местами имеются трещины
---	---

Собственник /
представитель собственника: _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной
компании: Ливова-Горва Евгение Евгеньевна _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

_____ : _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Таблица 3

Подробная информация об объекте (производственно-складская недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8
Район	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	180 м
Транспортная доступность	хорошая
Линия расположения	«красная», вход со двора
Окружающая застройка	преимущественно жилая, административная, парк; плотность застройки – средняя
Физические характеристики	
Тип недвижимости	здание
Назначение помещений, в том числе:	гараж, 3 бокса
Общая площадь административных помещений, кв. м	
Общая площадь производственно-складских отапливаемых помещений	
Общая площадь производственно-складских неотапливаемых помещений	
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	используется только один бокс не по назначению (комната отдыха охраны)
Общая площадь объекта, кв. м	84,6
Полезная площадь, кв. м	
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	
в подвале	
в цоколе	
на первом этаже	84,6
выше первого этажа	
Наличие отдельного входа	
Материал стен, в том числе:	
общая площадь зданий с материалом стен кирпич/бетон, кв. м	
общая площадь зданий с материалом стен металл/профлист, кв. м	
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	
ремонт не требуется, кв. м	
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	
канализация, тип	
отопление, тип	
газоснабжение, тип	
Площадь земельного участка, кв. м	1 844

Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	нет
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник /
представитель собственника: _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной
компании: Лыбарева Евгения Олеговна _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

г. Черняховск, площадь Театральная, дом №2



Фото 1. Фасад здания.



Фото 2. Входная группа.



Фото 3. Фасад здания.



Фото 4. Фасад здания.



Фото 5. Фасад здания и окружающая застройка.

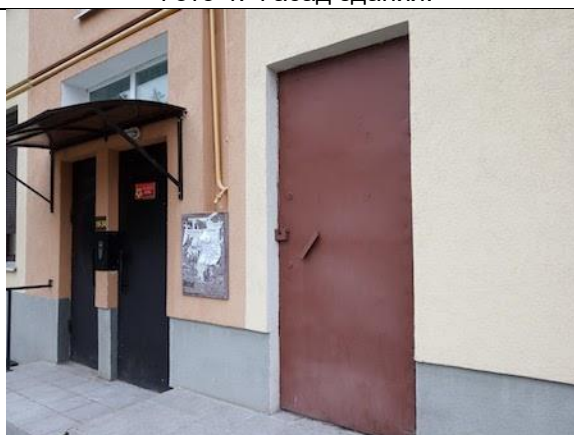


Фото 6. Фасад здания.

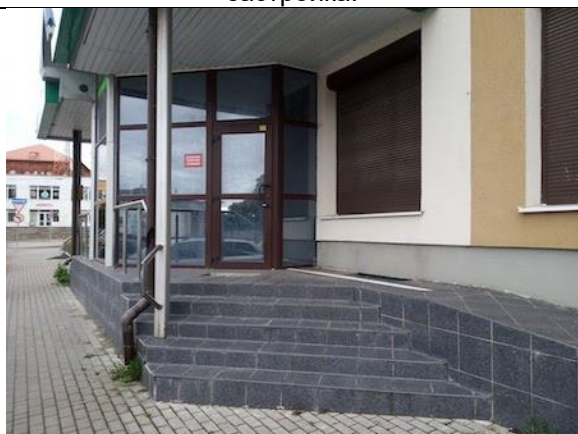


Фото 7. Входная группа.



Фото 8. Входная группа.



Фото 9. Фасад здания и окружающая застройка.



Фото 10. Входная группа.



Фото 11. Входная группа.



Фото 12. Входная группа.



Фото 13. Входная группа.



Фото 14. Фасад здания.



Фото 15. Состояние внутренних помещений.



Фото 16. Состояние внутренних помещений.



Фото 17. Состояние внутренних помещений.



Фото 18. Состояние внутренних помещений.



Фото 19. Состояние внутренних помещений.



Фото 20. Состояние внутренних помещений.



Фото 21. Состояние внутренних помещений.



Фото 22. Состояние внутренних помещений.



Фото 23. Состояние внутренних помещений.



Фото 24. Состояние внутренних помещений.



Фото 25. Состояние внутренних помещений.



Фото 26. Состояние внутренних помещений.



Фото 27. Состояние внутренних помещений.



Фото 28. Состояние внутренних помещений.

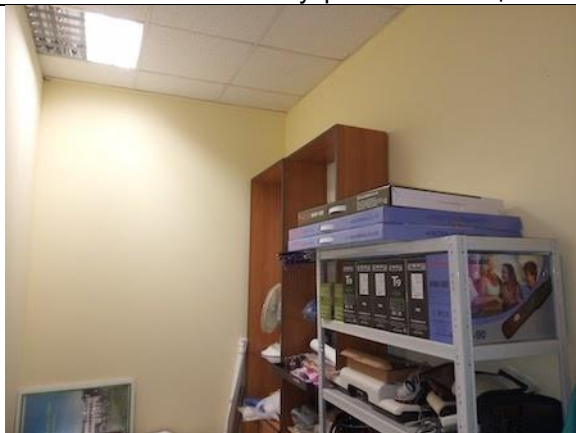


Фото 29. Состояние внутренних помещений.



Фото 30. Состояние внутренних помещений.



Фото 31. Состояние внутренних помещений.



Фото 32. Состояние внутренних помещений.



Фото 33. Состояние внутренних помещений.



Фото 34. Состояние внутренних помещений.



Фото 35. Состояние внутренних помещений.



Фото 36. Состояние внутренних помещений.

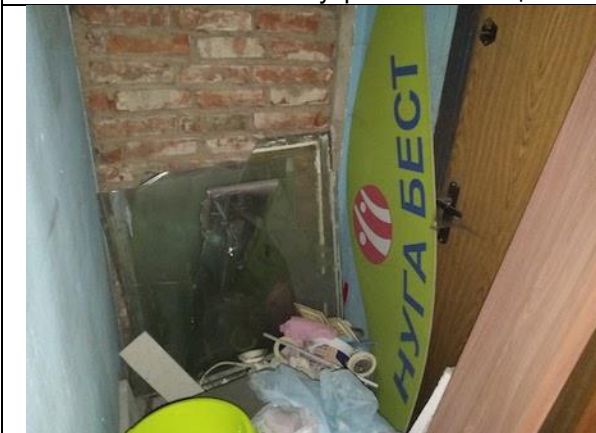


Фото 37. Состояние внутренних помещений.



Фото 38. Состояние внутренних помещений.



Фото 39. Состояние внутренних помещений.



Фото 40. Состояние внутренних помещений.



Фото 41. Состояние внутренних помещений.



Фото 42. Состояние внутренних помещений.



Фото 43. Состояние внутренних помещений.



Фото 44. Состояние внутренних помещений.



Фото 45. Состояние внутренних помещений.



Фото 46. Состояние внутренних помещений.



Фото 47. Состояние внутренних помещений.



Фото 48. Состояние внутренних помещений.



Фото 49. Состояние внутренних помещений.



Фото 50. Состояние внутренних помещений.



Фото 51. Состояние внутренних помещений.



Фото 52. Состояние внутренних помещений.



Фото 53. Состояние внутренних помещений.



Фото 54. Состояние внутренних помещений.



Фото 55. Состояние внутренних помещений.



Фото 56. Состояние внутренних помещений.



Фото 57. Состояние внутренних помещений.



Фото 58. Состояние внутренних помещений.



Фото 59. Состояние внутренних помещений.



Фото 60. Состояние внутренних помещений.



Фото 61. Состояние внутренних помещений.



Фото 62. Состояние внутренних помещений.

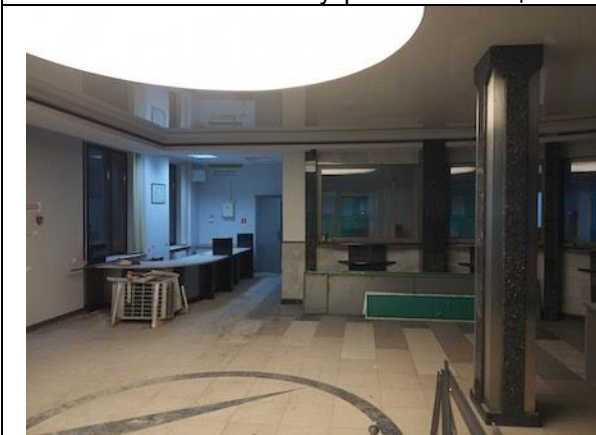


Фото 63. Состояние внутренних помещений.



Фото 64. Состояние внутренних помещений.



Фото 65. Состояние внутренних помещений.



Фото 66. Состояние внутренних помещений.



Фото 67. Состояние внутренних помещений.



Фото 68. Состояние внутренних помещений.



Фото 69. Состояние внутренних помещений.



Фото 70. Состояние внутренних помещений.



Фото 71. Состояние внутренних помещений.



Фото 72. Состояние внутренних помещений.



Фото 73. Состояние внутренних помещений.



Фото 74. Состояние внутренних помещений.



Фото 75. Состояние внутренних помещений.



Фото 76. Состояние внутренних помещений.



Фото 77. Состояние внутренних помещений.



Фото 78. Состояние внутренних помещений.



Фото 79. Состояние внутренних помещений.



Фото 80. Состояние внутренних помещений.



Фото 81. Состояние внутренних помещений.



Фото 82. Состояние внутренних помещений.

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Камушиград «24» сентября 2021 года
 я, Морозов Александр Вениаминович, паспорт 27 18 739.371
(Фамилия, Имя, Отчество)
 представитель компании ООО «Профессиональная Группа Оценки»
(наименование оценочной организации)
 совместно с указанным ниже представителем
менеджер по продажам
(Должность)
Семшанова Елена Владимировна
(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью ~140 кв. м,
 расположенного по адресу: ул. Ткацкая № 2, г. Чернышевск
(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1 подлинных экземплярах на русском языке, имеющих
 одинаковую юридическую силу.
 Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены
 и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник /
 представитель собственника: _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной
 компании: Морозов Александр Вениаминович
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)
по Доверенности № 3 от 01.09.21 от ООО «Профессиональная Группа Оценки»

Представитель
 арендатора: Семшанова Елена Владимировна
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Приложение № 1 к Акт проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	МУА ВЕСТ - ОСТАЕК	Площ. Театральная	~ 140 м ²	39:03:010303:004/01:23/01/001	Торгово-офисн	Хорошее
2				003351301.0001; 20068		

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	г. Чернышевск, пл. Театральная, 2
Район	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	
Транспортная доступность	есть
Линия расположения	парал
Окружающая застройка	жилые дома, административные здания.
Физические характеристики	
Тип недвижимости	
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офисное, торговое
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офисное, торговое
Общая площадь объекта, кв. м	~ 140
Полезная площадь, кв. м	
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	1 этаж + подвал.
в подвале	~ 40
в цоколе	~
на первом этаже	~ 100
выше первого этажа	нет.
Наличие отдельного входа	да
Наличие витринного остекления	нет
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	~ 40
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	~ 10
ремонт не требуется, кв. м	~ 90
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	есть, центральное
канализация, тип	есть, центральная
отопление, тип	ц. центральное
Площадь земельного участка, кв. м	
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник /
представитель собственника: _____

(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись)

Представитель оценочной
компании: _____

(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись)

(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись)

Акт проверки (осмотра) недвижимости

Я, г. Калининград
Морозов Александр Васильевич, паспорт 2718 734371
(Фамилия, Имя, Отчество)
 представитель компании ООО «Профессиональная группа оценки»
(наименование оценочной организации)
 совместно с указанным ниже представителем
 от подписи отказался
(Должность)
(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью ~220 кв. м,
 расположенного по адресу: г. Черняховск, Центральная площадь, 2
(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1 подлинных экземплярах на русском языке, имеющих
 одинаковую юридическую силу.
 Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены
 и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник /
 представитель собственника: _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной
 компании: Морозов Александр Васильевич А
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)
по доверенности № 3 от 01.08.21 г. от ООО «Профессиональная группа компаний»

Приложение № 1 к Акт проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	Банковская Офис	г. Куржикобек, м. Театральная, 2	~ 280 м ²	39:13:010313:	офисное	участок
2				004:29:239:001: 003335430; 004: 20068		мгновенно

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	г. Куржикобек, м. Театральная, 2
Район	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	
Транспортная доступность	есть
Линия расположения	первая
Окружающая застройка	жилая зона, административные здания
Физические характеристики	
Тип недвижимости	офисное
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офисное
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	не используется
Общая площадь объекта, кв. м	~ 280 м ²
Полезная площадь, кв. м	
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	1
в подвале	—
в цоколе	—
на первом этаже	29
выше первого этажа	—
Наличие отдельного входа	29
Наличие витринного остекления	есть
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	~ 280
ремонт не требуется, кв. м	
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	есть, центр районной
канализация, тип	есть, центр районной
отопление, тип	центр районной
Площадь земельного участка, кв. м	
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник / представитель собственника: _____ от подписи отказался _____ (Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной компании: _____ Морозов А.В. _____ (Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

_____ : _____ (Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Всего прошито, пронумеровано, скреплено печатью

351 листа (ов)

Генеральный директор
ООО «Профессиональная
Группа Оценки»



Исаева А.Ю.

Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2
Аналоги для сравнительного подхода

The image displays three sequential screenshots of a real estate listing for an office space on the website Kaliningradskaya.ru. The listing is for a 26 m² office located at Sadovaya ul., 19 in Chernyakhovsk, Kaliningrad region.

Top Screenshot: Shows the main listing header with the title "Офис, 26 м²", the price "1 450 000 ₪", and a "5 фото" (5 photos) button. A large photo of the office entrance is visible.

Middle Screenshot: Shows the "Описание" (Description) section. The text reads: "Продам офисное помещение в центре города с отдельным входом, с ремонтом (проводка, трубы, плитка, жалюзи), две комнаты, туалет. Заземлей и работай. Возможен небольшой обоснованный торг." Below this is a table of deal conditions:

Условия сделки			
Цена	1 450 000 ₪	Налог	НДС включен: 241 666 ₪
Ставка	55 770 ₪ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

The "Общая информация" (General information) section lists: "Юридический адрес: Предоставляется", "Высота потолка: 2,6 м", and "Планировка: Смешанная".


Bottom Screenshot: Shows the "Пожокие рядом" (Nearby amenities) section with a map. The amenities listed are: "Мебель: Есть", "Мощность, кВт: 5", "Доступ: Свободный", and "Парковка: Наземная". The map shows the location on Sadovaya ul. near the Theater Square.

Черняховск ... Продажи Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 27.7 м²

1 680 000 Р ▾
60 650 Р за м²
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Показать телефон
в 911 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Мария
Компания
На Авито с февраля 2014

36 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Введите здесь текст для поиска

https://www.avito.ru/chernyakhovsk/kompleksnaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_27.7_m_2470639307


О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 27.7 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.3 м

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 3 кВт, можно увеличить
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

Расположение

Калининградская область, Черняховский муниципальный округ,
Черняховск, ул. Тольятти, 4



1 680 000 Р ▾
60 650 Р за м²
или предложите свою цену

Показать телефон
в 911 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Мария
Компания
На Авито с февраля 2014

36 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Введите здесь текст для поиска

https://www.avito.ru/chernyakhovsk/kompleksnaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_27.7_m_2470639307

Описание

Предается нежилое помещение в историческом центре г.Черняховска- ул.Тольятти 4
В настоящий момент проводится капитальный ремонт дома: после его окончания привлекательность к объекту будет увеличена!

- ✔ немецкий дом, 1-й этаж, отдельный вход
- ✔ окна на Ул. Тольятти
- ✔ электричество 3 кВт
- ✔ счетчики
- ✔ кондиционер
- ✔ в доме есть природный газ, возможно подключение автономного отопления.
- ✔ пожарная и охранная сигнализация; рольставни на окнах
- ✔ вода, су
- ✔ один собственник, свободная продажа; в собственности более 5 лет; обременений нет

Исторический центр города, хороший клиентский трафик!
Отличный вариант для салона красоты, массажного кабинета, магазина, офиса и пр.
Возможна сдача в аренду!
Торг возможен.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом

Удаленность от дороги: первая линия
Платежи: на улице, бесплатная

1 680 000 Р ▾
60 650 Р за м²
или предложите свою цену

Показать телефон
в 911 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Мария
Компания
На Авито с февраля 2014

36 объявлений пользователя


Подписаться на продавца

вчера, 16:21 16 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 1 160 м²

Калининградская область, Черняховск, ул. Калинина, 6 [На карте](#)

[В избранное](#)



30 фото

Отзыв о сайте


49 000 000 ₽ +

42 242 ₽ за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

[Показать телефон](#)

RELIFE АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE 
Документы проверены

РИЕЛТОР
Эдуард Балашов
★ 4.0 · 1

Проверенные психологи на Ясно.
-20% по коду KONUT
yasnolife
[Узнать больше](#)

1 160 м² Площадь | 1 из 2 Этаж | Свободно Помещение

Арт. 31079596

Продается 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. Черняховск, Калининградская область. Развитая инфраструктура, дороги и тротуары, после проведённой реновации, 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. **ВСЕ 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!!!

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

[Помнить](#)

Условия сделки

Цена	49 000 000 ₽	Лоток	НДС включен: 8 166 666 ₽
Стоимость	42 242 ₽ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа


49 000 000 ₽ +

42 242 ₽ за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

[Показать телефон](#)

RELIFE АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE 
Документы проверены

РИЕЛТОР
Эдуард Балашов
★ 4.0 · 1

Проверенные психологи на Ясно.
-20% по коду KONUT
yasnolife
[Узнать больше](#)

Фотографии (30) | Описание | На карте | Похожие объявления

[Уточнить условия](#)

Общая информация


Высота потолков: 4,5 м

Вход: Отдельный с улицы

Состояние: Типовой ремонт

Калининградская область, Черняховск, ул. Калинина, 6

Похожие рядом | Инфраструктура | Панорама




49 000 000 ₽ +

42 242 ₽ за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

[Показать телефон](#)

RELIFE АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE 
Документы проверены

РИЕЛТОР
Эдуард Балашов
★ 4.0 · 1

Проверенные психологи на Ясно.
-20% по коду KONUT
yasnolife
[Узнать больше](#)

Аналоги для доходного подхода

Помещение свободного назначения, 46 м² 32 000 ₽ в месяц
Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., ул. Ленина, 3 Без залога

Игорь +7(900)570-09-99

Обратный звонок Написать отзыв Жалоба



Описание
Сдается нежилое помещение в центре города на бойком месте. Все коммуникации в наличии.


« Предыдущие объявления



Помещение свободного назначения, 54 м², 40 000 ₽ в месяц
Следующие объявления >




Помещение свободного назначения, 6 м², 2 400 ₽ в месяц



Торговая площадь, 50 м² 35 000 ₽ в месяц
Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о. + Залог 1 месяц

Константин +7(900)345-99-88


Обратный звонок Написать отзыв Жалоба




Описание
АРЕНДА! Помещение 50,9 кв.м. Раньше был магазин. Можно под офис и т.д. Находится в центре города на Ленина д.2. Состояние отличное. Отопление центральное.

Параметры объекта
Площадь: 50 м²


« Предыдущие объявления



Торговая площадь, 8 000 ₽ в месяц
Следующие объявления >



Торговая площадь, 70 м², 49 000 ₽ в месяц



BMW 7 серии 2013
2 000 000 ₽


Сдам офис в аренду 60 000 рублей / за
Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., ул. Ленина, 36 Без залога

Игорь +7(911)451-23-99

Покупателям, скажите, что нашли это объявление на 100Realty

Перезвоните мне Написать сообщение Это мой объявление

Пожаловаться Оставить отзыв



Уточните причину


Уточните причину

https://100real.ru/chernykhovsk/arenda-obsta-chernykhovskiy-g-or-ul-lenina-36-9520071

Описание
Сдаётся нежилое помещение, на улице Ленина, первая линия, рядом автостанция, ЖД вокзал, мнги рынок, сеть магазинов. Хорошее место размещения под ВОДОНЧНЫЙ МАГАЗИН, АПТЕКУ, БАНК, ТУР АГЕНТСТВО, ДЕНЕЖНЫЕ ЗАЙМЫ, А также под любой вид деятельности.
ТАКЖЕ ВОЗМОЖНА АРЕНДА ЧАСТЯМИ!

Параметры объекта
Площадь: 70 м²

Расположение на карте



Введите здесь текст для поиска

15:51
24.08.2022

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

Аналоги для сравнительного подхода


Циан | Аренда | Продажа | Новостройки | Дома и участки | Коммерческая | Ипотека | Услуги | Разместить объявление

Недвижимость в Калининграде | Коммерческая | Продажа зданий в Калининграде | Центральный | Комсомольская ул. | 3 мая, 03:01 | 124 просмотра, 0 за сегодня

Здание (А), 1 206,6 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Комсомольская ул., 61. На карте

В избранное



7 фото

197 000 000 Р

163 269 Р за м²
Следить за изменением цены

Включены НДС

Показать телефон

Написать

ID 39972849

Plus Residence — бетонная инвестиция в центре Сочи
385 номеров с видом на море и горы. Смотрите обзор и фиксируйте цену до повышения!

prostate-sochi.ru
Узнать больше

1 206,6 м² | 5 этажей | А | 1902

Площадь | Этажность | Класс | Год постройки

Продажа от собственника: Административно-офисное здание с действующим кафе в цокольном этаже. г. Калининград, ул. Комсомольская 61. Общей площадью 1206,6 м² 5 этажей включая подвал и мансарду, два отдельных входа год постройки: 1902 г.

Здание является памятником архитектуры и расположено в историческом центре г.Калининграда. Напротив здания по ул. Комсомольская находится мемориал с Вечным Огнем Войнам освободителям и церковь святого Андрея построенная патриархом Кириллом. В непосредственной близости находятся банки (Росбанк, Сбербанк), Университет, высота потолков: 3,6 метра.

- остекление : двухслойные стеклопакеты с алюминиевым профилем.
- парковка наземная, гостевая, охраняемая на 10 м/м
- противопожарная система; автоматическая спринклерная система пожаротушения.
- электрообеспечение: 50 кВт (380 вольт).
- система безопасности: система охраняемого видеонаблюдения, постоянный пост охраны, система контроля доступа.
- оптико-волоконные телекоммуникации.
- Комплексная система приточно-вытяжной вентиляции.
- автономная система отопления природным газом с собственной котельной с автономным режимом работы.

В здании выполнен евроремонт. В настоящее время сдается арендаторам. Идеально подойдет под банк, представительство.

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

Позвонить

197 000 000 Р

163 269 Р за м²
Следить за изменением цены

Включены НДС

Показать телефон

Написать

ID 39972849

Plus Residence — бетонная инвестиция в центре Сочи
385 номеров с видом на море и горы. Смотрите обзор и фиксируйте цену до повышения!

prostate-sochi.ru
Узнать больше

Фотографии (7) | Описание | На карте | Контактное лицо | Похожие объявления

Цена	197 000 000 Р	Налог	НДС включен:
Ставка	163 269 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

О здании

Год постройки	1902	Высота потолков	3,6 м
Возможное назначение	Административное здание	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Мебель	Нет
Общая площадь	1 206,6 м ²	Панель домов	Первая

Статус участка: В собственности

Вид: Отдельный с улицы

Парковка: Наземная | Количество парковочных мест: 10

Триточная вентиляция

39 000 000 ₽ **Офис, 295 м²**
 Калининград, Ленинградский район, микрорайон Сильма,
 улица Виталия Березова, 6, Ленинградский, Калининград,
 Калининградская область

В избранное
 Получать похожие объявления

Показать номер

Написать владельцу объявления

21 из 34

Связаться с владельцем

Показать номер

Офис, 295 м²

ARTISAN
 Квартиры от 140 м²

39 000 000 ₽ **Офис, 295 м²**
 Калининград, Ленинградский район, микрорайон Сильма,
 улица Виталия Березова, 6, Ленинградский, Калининград,
 Калининградская область

В избранное
 Получать похожие объявления

Офис, 295 м²

О помещении

- Общая площадь 295,1 кв.
- Новое помещение свободного назначения
- Отдельный вход, большая парковка
- Расположено на первом этаже многоквартирного жилого дома на первой линии от дороги
- Разделено на 12 кабинетов, есть место под ресепшн, просторный холл, кухня, два санузла.

Подсобные помещения

- Две смежные комнаты прекрасно подходят под многие сферы деятельности (офисные помещения, медицинские кабинеты, детские центры и пр.)
- Подключены пожарная и охранная сигнализация, проведен высокоскоростной интернет
- Нет несущих стен, можно сделать свободную планировку
- Отопление автономное - своя тепловая точка
- Все центральные коммуникации

О доме

- Жилой дом 2012 года постройки
- Идеальная пешеходная и транспортная доступность, рядом улицы с постоянным потоком пешеходов и автопотоков с развитой сетью общественной транспорта
- В шаговой доступности банки, МФЦ
- Рядом многоквартирные жилые дома, магазины, благоустроенная территория с местами для парковки

О сделке

- Прямая продажа
- Без обременений
- Назначение - нежилое встроенное помещение
- Один собственник

Почему мы?

- Перед выставлением на продажу каждый объект недвижимости проходит юридическую экспертизу
- Широкая специализация на рынке недвижимости
- Высококвалифицированные специалисты, которые помогут вам во всех процессах сделки
- Удобный контактный офис в центре города с большой парковкой

ARTISAN
 Квартиры от 140 м²

39 000 000 ₽ **Офис, 295 м²**
 Калининград, Ленинградский район, микрорайон Сильма,
 улица Виталия Березова, 6, Ленинградский, Калининград,
 Калининградская область

В избранное
 Получать похожие объявления

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость **Номер в каталоге: 3190388850**

Класс здания:

Площадь: 295 м²

Цена: 39 000 000 ₽

Цена за м²: 132 203 ₽

Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 28/1/2021

Дата обновления объявления: 21/8/2022

Расположение

Калининград, Ленинградский район, микрорайон Сильма, улица Виталия Березова, 6, Ленинградский, Калининград, Калининградская область

Это предложение

Похожие предложения

ИПОТЕКА 0,1% НА ВСЕ СРОКИ

ARTISAN
 Квартиры от 140 м²

Купить Снять Новостройки Ипотека Профессионалам Журнал

19 августа, 14:00:00

550 м², помещение свободного назначения
87 000 000 Р Следить за ценой
 158 182 Р за м²

Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx

Калининград, Эпироновская улица, 6
 ж/д ст. Калининград-Южный, 1,20 км

Павел Д.
 Агентство «Авалон»

Добавить заметку

4 фото

Расположение
 Объекты рядом

Панорама
 Обзор вокруг

Петербургская Недвижимость

свободное 550 м² 1 этаж
 158 182 Р за м²

Отдельно стоящее здание

Отделка — косметический ремонт

Мебели нет

История объявлений в этом доме

Тип объявления	Площадь	Цена	Статус	Время
Продажа	553 м²	80 млн Р	В продаже	В экспозиции 272 д.
1 этаж	144 666 Р/м²			

В историю объявлений

Описание

Продается помещение под ваш бизнес в центре города! 550 квадратов на 3 этажах + чердак (бонусом 200+ квадратов)!
 Все коммуникации в здании есть! Электричество, газ, вода, канализация! Отопление автономное!
 Отличный человеческий трафик! Рядом р. Преголя, Рыбная деревня, Стадион, Остров Канта (Кнайфhof)!
 Пространство можно использовать под свои нужды!
 Возможна аренда!
 Ориентир: ул. Багратиона, Ленинский проспект, ул. Октябрьская
 При звонке просьба сообщить 6288 объекта в базе.
 Агентство недвижимости "Авалон" гарантирует безопасность расчетов. Полное юридическое сопровождение, удобство, скорость проведения сделки. Вы останетесь довольны нашей работой.

550 м², помещение свободного назначения
87 000 000 Р Следить за ценой
 158 182 Р за м²

Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx

Калининград, Эпироновская улица, 6
 ж/д ст. Калининград-Южный, 1,20 км

Павел Д.
 Агентство «Авалон»

Добавить заметку

PULSE PREMIER
 СНИЖАЕМ ЦЕНЫ!

свободное 550 м² 1 этаж
 158 182 Р за м²

Отдельно стоящее здание

Отделка — косметический ремонт

Мебели нет

История объявлений в этом доме

Тип объявления	Площадь	Цена	Статус	Время
Продажа	553 м²	80 млн Р	В продаже	В экспозиции 272 д.
1 этаж	144 666 Р/м²			

В историю объявлений

Описание

Продается помещение под ваш бизнес в центре города! 550 квадратов на 3 этажах + чердак (бонусом 200+ квадратов)!
 Все коммуникации в здании есть! Электричество, газ, вода, канализация! Отопление автономное!
 Отличный человеческий трафик! Рядом р. Преголя, Рыбная деревня, Стадион, Остров Канта (Кнайфhof)!
 Пространство можно использовать под свои нужды!
 Возможна аренда!
 Ориентир: ул. Багратиона, Ленинский проспект, ул. Октябрьская
 При звонке просьба сообщить 6288 объекта в базе.
 Агентство недвижимости "Авалон" гарантирует безопасность расчетов. Полное юридическое сопровождение, удобство, скорость проведения сделки. Вы останетесь довольны нашей работой.

550 м², помещение свободного назначения
87 000 000 Р Следить за ценой
 158 182 Р за м²

Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx

Калининград, Эпироновская улица, 6
 ж/д ст. Калининград-Южный, 1,20 км

Павел Д.
 Агентство «Авалон»

Добавить заметку

PULSE PREMIER
 СНИЖАЕМ ЦЕНЫ!

gde Калининград Район Поиск по объявлениям Настройки Профиль Добавить объявление

Объявления > Недвижимость > Коммерческая > Продажа коммерческой недвижимости в Калининграде

Продам коммерческая, Барнаульская ул, д.

92 000 000 руб.

Добавить в избранное Поднять просмотры Пожаловаться

Площадь, м²: 960,00 Вид объекта: вторичка

Продается здание двойной постройки в центре города, 953,6 м2 после реконструкции, до реконструкции 742,9 м2, городские коммуникации, электричество 26 кВт, земельный участок 8 сот., здание и земельный участок в собственности. Торг. без посредников.

Частный риелтор Александр
На сайте с августа 2016

Калининград, Барнаульская ул, д.
Проектировщик №2

Похожие объявления

Реклама

Сдайте коммерческую недвижимость в аренду на Авито

Более 4 млн человек в месяц ищут коммерческую недвижимость на Авито

Узнать больше

МикроДЕНЬГИ

Аналоги для доходного подхода

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Услуги Разместить объявление

Недвижимость в Калининграде > Коммерческая > Аренда офиса в Калининграде > Ленинградский > Зарайская улица

21 авг, 13:36 100 просмотров, 0 за сегодня

Офис (А), 242,5 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Зарайская ул., 7

В избранное

Отзыв о сайте 7 фото

Детали предложения

250 000 руб./мес.

12 372 руб за м² в год

Следить за изменением цены

УСН без комиссии

Показать телефон

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

РИЕЛТОР
Татьяна Шведова

Реклама

Аренда офиса у м.Электровзаводская

АДЦ «Преображенский» Светлый, просторные офисы от 22 м2. Кафе-Банк, Парковка, Видовая!

242,5 м² Площадь

1 из 9 Этаж

Свободно Помещение

А Класс

ЦЕНТР ГОРОДА! Без комиссии со стороны арендатора!!!
Общая площадь офиса 242,5 кв.м.
Полностью оборудован под банк.
Клиентская зона, кассовый узел, сейфовые комнаты.
Два входа, хороший ремонт
Сдается помещение с мебелью.
Большая парковка.
Возможно использование под офис любой крупной компании.
Номер объекта 68717/Объект 68717

Номер объекта: #1/68717/3808

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

Позвонить

Условия сделки

Отзыв о сайте 250 000 руб./мес. Тип сделки:

Детали предложения

250 000 руб./мес.

12 372 руб за м² в год

Следить за изменением цены

УСН без комиссии

Показать телефон

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

РИЕЛТОР
Татьяна Шведова

Реклама

Аренда офиса у м.Электровзаводская

АДЦ «Преображенский» Светлый, просторные офисы от 22 м2. Кафе-Банк, Парковка, Видовая!

Узнать больше

https://kalininograd.cian.ru/rent/commercial/264934555/

Фотографии (7) Описание На карте Похожие объявления Офис, 242,5 м² В избранное

Условия сделки

Цена	250 000 Р/мес.	Тип аренды	Длительный
Ставка	12 372 Р за м²/год	Срок аренды	
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	
Обеспечительный платеж	250 000 Р	Арендные каникулы	
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Комиссия от клиента	
Предоплата			

Уточнить условия

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Зарайская ул., 7

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

https://kalininograd.cian.ru/rent/commercial/264934555/

250 000 Р/мес.

12 372 Р за м² в год

Следить за изменением цены

УСН: без комиссии

Показать телефон

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости

Документы проверены

РИЕЛТОР
Татьяна Шведова

Реклама
Аренда офиса у м.Электровзводская
АДЦ «Пробужденский». Светлое, просторное офисы от 22 м2. Кафе, Баня, Парковка. Выгодно!
vaskolki.ru
Узнать больше

https://kalininograd.cian.ru/rent/commercial/264934384/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Недвижимость в Калининграде > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Калининграде > Центральный > Советский проспект

3 июля, 13:23 53 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, 275 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Советский просп., 23 На карте

В избранное

238 000 Р/мес.

10 386 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, НДС: без комиссии

Показать телефон

Написать

ID 13239817

Еще 1 объект

Реклама
Проектируем и строим промышленные и коммерческие объекты
строй-склад.рф
Узнать больше

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

https://kalininograd.cian.ru/rent/commercial/264934384/



https://kalininograd.cian.ru/rent/commercial/264934384/

275 м² **1 из 4** **Занято до апр 2022**

Площадь Этаж Помещение

На одной из главных улиц города, с огромным трафиком, предлагается в долгосрочную аренду или продажу помещение 275 м2 на Советском проспекте, д.23. Отдельный вход с Советского проспекта. Потолки 3,80 м. Помещение пригодно для разнопланового использования - магазин, пиццерию, выставку продукции, склад-офис, салон, банк и многое другое. Арендные каникулы или снижение аренды на старте рассматриваются при заключении договора от 3-х лет. На первом этаже этого здания справа есть спортивный магазин. Имеются две стоянки для авто.АРЕНДА 135м2 за 140 000руб или ПРОДАЖА 90м2 за 14,5 млн.

Возможное назначение

Еще: коммерция, свободное назначение

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

Позвонить

Условия сделки

238 000 Р/мес Тип аренды Прямая Аренда

Реклама
Проектируем и строим промышленные и коммерческие объекты
строй-склад.рф
Узнать больше

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

https://kalininograd.cian.ru/rent/commercial/264934384/

https://kalininingrad.cian.ru/rent/commercial/264980384/

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 275 м²

Условия сделки

Цена	238 000 Р/мес	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	10 386 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 39 666 Р	Минимальный срок аренды	36 мес.
Обеспечительный платеж	238 000 Р	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость аренды	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предлагаю	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Высота потолков	3,8 м
Витринные яны	Есть
Состояние	Типовой ремонт
Мощность кВт	25

238 000 Р/мес. ↕
10 386 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы. НДС: без комиссии

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

ID 13239817
Еще 1 объект

Реклама
Проектируем и строим промышленные и коммерческие объекты
строй-склад.рф
[Узнать больше](#)

Отзыв о сайте Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Советский просп., 23

https://kalininingrad.cian.ru/rent/commercial/264980384/

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 275 м²

238 000 Р/мес. ↕
10 386 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы. НДС: без комиссии

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

ID 13239817
Еще 1 объект

Реклама
Проектируем и строим промышленные и коммерческие объекты
строй-склад.рф
[Узнать больше](#)

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

Map showing location in Kaliningrad.

Жилой дом

Год постройки	1963	Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее	Общая площадь	275 м²
Статус участка	В собственности		

О доме

Год постройки	1963	Этажность	4
Материалы стен	Блочный	Подъездов	3
Лифтовый	Нет	Квартир	36

https://www.avito.ru/kalininingrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_2084_m_2049813396

назначения, 200.4 м

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

208 000 Р в месяц ^

3 481 \$ в месяц
3 493 € в месяц
23 872 ¥ в месяц
477 721 ₩ в месяц

в месяц за м² 998 Р
16 \$
16 €
114 ¥
2 292 ₩

в год 2 496 000 Р
41 779 \$
41 925 €
286 475 ¥
5 732 659 ₩

в год за м² 11 977 Р
200 \$
201 €
1 374 ¥
27 508 ₩

О помещении

Введите здесь текст для поиска

Сдается офисное помещение по адресу: г. Калининград, ул. Сержанта Колосова.

Наша компания "DREAM BROKERAGE" на рынке более 3х лет. У нас есть огромный опыт в подборе для вас лучшей коммерческой недвижимости.

ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС!!!

ОБЪЕКТ:

- Общая площадь 208 кв.м.
- Высота потолков – 2,7 метра.
- Высококачественный ремонт.

Преимущества:

- Все коммуникации:
- автономное (котельная на коммерческие помещения) отопление с установленными приборами учёта;
- 15 кВт;
- Закрытая территория с парковкой для клиентов;
- Идеально для банка – оборудованы: кассовые узлы, хранилище, операционный зал.

ОФОРМЛЕНИЕ:

- Консультируем на всех этапах сделки
- Проанализируем рынок, подготовим эффективные рекомендации
- Сопровождаем юридически — проконсультируем лично или удаленно
- Подготовим документы, обеспечим законность сделки
- Помогаем получить ипотеку — найдем выгодный банк, поможем получить низкий процент, комфортные условия платежей, добьемся положительного решения от банка

208 000 Р в месяц ^

3 481 \$ в месяц

3 493 € в месяц

23 872 ¥ в месяц

477 721 ¥ в месяц

в месяц за м² 998 Р

16 \$

16 €

114 ¥

2 292 ¥

в год 2 496 000 Р

41 779 \$

41 925 €

286 475 ¥

5 732 659 ¥

в год за м² 11 977 Р

200 \$

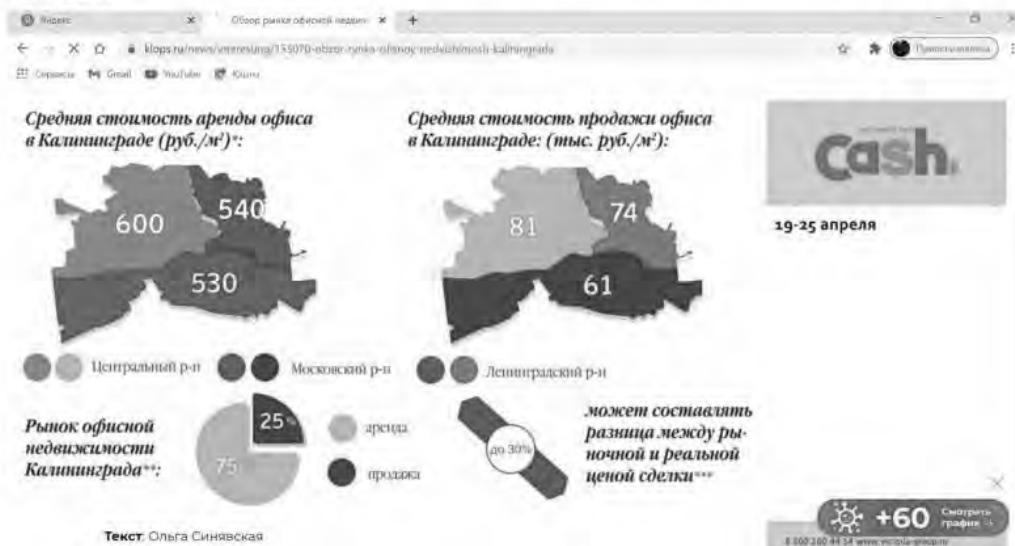
201 €

1 374 ¥

27 508 ¥

Аналитические материалы

Данные открытых источников: <https://klops.ru/news/interesting/155070-obzor-rynka-ofisnoy-ndvizhimosti-kaliningrada>



Справочник: оценка недвижимости 2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Сводки на торг.

2.1. Офисная недвижимость

Таблица 13. Скидка на торг для цены продажи по объектам офисной недвижимости по состоянию на 01 июля, %

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал, %
1	г. Москва	6,8	5,0	3,0 - 10,8
2	г. Санкт-Петербург	8,3	10,0	2,5 - 12,5
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,2	5,0	0,4 - 10,0
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. человек	5,8	5,0	0,0 - 13,5
5	города с численностью населения менее 500 тыс. человек	7,1	5,0	0,8 - 16,0

Справочник: оценка недвижимости-2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг.

2.2. Торговая недвижимость

Таблица 20. Скидка на торг для цены продажи по объектам торговой недвижимости по состоянию на 01 июля, %.

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал, %
1	г. Москва	9,9	5,0	2,5 - 20,0
2	г. Санкт-Петербург	6,7	5,0	2,5 - 12,5
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,4	5,0	0,0 - 10,0
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. человек	5,7	5,0	1,6 - 10,0
5	города с численностью населения менее 500 тыс. человек	6,2	5,0	0,0 - 12,8

Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 12.07.2022 г.)

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

На основании оп/он-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте Базис.ру, проведенного за истекший квартал

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача** вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,89	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,84	0,98	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,81	0,99	0,90	0,92	0,90	0,88
4	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,71	0,91	0,83	0,86	0,82	0,80
5	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,77	0,95	0,88	0,90	0,87	0,86
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нем зданиями, строениями и/или улучшениями	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевого собственности на участок	0,81	0,97	0,81	0,92	0,91	0,89

Примечание:

- Учитывались дачные дома, соответствующие индивидуальным жилым домам по капитальности, классу качества и отделке, расположенные на земле для садового (дачного) строительства.
 - При достаточном аргументированном и обоснованном заинтересованным сторонам соглашении размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты, удаленные от административного центра или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или акселерации по архитектурно-планировочным параметрам, или с большой общей площадью;
 - верхняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади.
 - Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, риски ликвидности.
- По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- **А-группа:** города Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Раутово, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, 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, города Московской области, не вошедшие в А-группу, города Ленинградской области, 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.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2022 г.)

Коэффициенты скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Базис.ру, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автоподъездных и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,94	0,87	0,88	0,86	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру объекта р/х, производим, транспортной и инженерной инфраструктур	0,69	0,93	0,82	0,85	0,81	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,85	0,94	0,82	0,85	0,81	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,95	0,86	0,89	0,87	0,86
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,95	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,83	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,95	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,90	0,88

Примечание:

- При достаточном аргументированном и обоснованном заинтересованным сторонам соглашении размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
 - Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, риски ликвидности.
- По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- **А-группа:** города Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Раутово, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, 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, города Московской области, не вошедшие в А-группу, города Ленинградской области, 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.

Таблица 12. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, на основании экспертного опроса

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,61
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,48	0,51

Таблица 13. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, на основании экспертного опроса

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,38	0,57
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,69
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,59

80

10.1.1. Данные на июнь 2020 года

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 54

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

148

Таблица 78.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,80	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

Коэффициенты торможения (показатели степенной функции) для расчета корректировки на общую площадь по различным категориям городов

Таблица 70

Категории городов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Москва	-0,151	-0,155	-0,147
2. Санкт-Петербург	-0,089	-0,092	-0,086
3. Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-0,173	-0,178	-0,168
4. Города с численностью менее 1 млн. чел.	-0,117	-0,121	-0,113
5. Усредненные данные по городам России	-0,122	-0,126	-0,118

Средства массовой информации - 2020. Офисное торговое помещение (в т.ч. торговые точки) в торговых центрах и объектах недвижимости для размещения торговых точек. Таблица составлена на основании данных за июль 2020 г.

11.4.1. Данные на июль 2020 года

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

Таблица 148

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 149

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,80	0,93
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,70	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,59	0,77

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

Таблица 142

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	0,89	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	0,92	0,91	0,92

**Границы расширенного интервала значений
 корректирующих коэффициентов**

Таблица 143

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,85	0,95
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	0,92	0,87	0,96

266

Таблица 142

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	0,89	0,91

Таблица 157

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Таблица 191

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Таблица 148

Цены (арендные ставки) производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,18	1,45
	удовл.	0,85	1,00	1,23
	без отделки	0,69	0,82	1,00

Таблица 199

цены офисно-торговые объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,60
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

на Назначение (использование*) зданий помещений на 01.07.2022 года

№	Назначение (использование)	1 кв. м	2 кв. м	3 кв. м
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	1,02	1,48	1,23
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,24	3,40	2,77
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,30	2,00	1,63
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,89	2,57	2,20
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,64	3,59	3,07
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,98	1,33	1,14
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации, электричество)	2,62	3,69	3,05
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации, электричество)	0,93	1,23	1,08
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,31	3,50	2,85
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,47	3,75	3,05
17	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями. Без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,28	3,45	2,81
18	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автозаправочным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	3,49	5,09	4,31
19	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автозаправочного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,14	3,24	2,64
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с автозаправочным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	2,11	2,93	2,48
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские) без автозаправочного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,40	1,95	1,65
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,30	4,25	3,45

* - если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определяется по фактическому использованию.

** - состав автозаправочного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, смотровые ямы, камеры для мойки и сушки, шиноремонтное оборудование, системы очистки воздуха и воды, датчик давления, моечное оборудование и др.

← Назад

Вперед →

Общая информация → Контакты → Паспортная информация → Авторизация / Личный доступ → Форматы/продолжить историю

© 2013 – 2022 Ассоциация «СтатГрант» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Объективно. Качественно. Оперативно!

6. Дополнительные параметры для оценки недвижимости

В данном разделе приводятся коэффициенты, характеризующие среднее значение доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) и типичную величину плотности застройки. Данные коэффициенты могут быть полезны при определении стоимости объектов капитального строительства, при распределении стоимости единого объекта недвижимости между объектами, входящими в его состав, и для прочих целей оценки.

6.1. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)

Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 62

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,80	0,77	0,83
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,78	0,75	0,82
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,81	0,79	0,83
4. Объекты свободного назначения	0,81	0,79	0,83

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.07.2022 года

* Интерпол: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано: 12.07.2022 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета StatPilot на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, авторемонтные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,19	0,13
2	Торговые, офисные, авторемонтные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,34	0,22
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	0,08	0,24	0,16

Примечание:

- В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ").
 - В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям).
 - В таблице приведены данные по участкам, плотно застроенным зданиями, строениями, сооружениями, коммуникациями, необходимыми элементами благоустройства. При наличии на земельном участке свободного места с возможностью и востребованностью нового строительства приведенные в настоящей таблице данные необходимо отнести только к застроенной части участка.
- Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости, участок, как поворотное земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вена и срок ее "службы" не связаны: на срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.
- При продаже построенных объектов земельный участок «подает судья» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящее здание, строение, сооружение должен осуществляться совместно с земельным участком под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риэлторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специфичного рынка недвижимости часто возникает необходимость расщепления общей цены такого объекта, например, в задаче оценки для управленческих или экономических целей. Целью здесь «формирование оценочной цены при планировании купли-продажи, при разовлении объектов и т.д. Отсюда вытекает необходимость вычленивания в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.
- Общая совокупность данных для расчетов формируется на постоянной основе из объявлений о продаже земельных участков сайтов общероссийского распространения: <https://realty.uindex.ru/>, www.avito.ru/, <http://www.domofond.ru/statist/>, <http://realty.dnipro.ru/>, <http://zavaike.info>, <http://www.ozonreal.ru/> и сайтов регионов России. Выборка осуществлялась по поисковым запросам методом исключения из генеральной совокупности участков с недостоверными или ошибочными данными (адрес, цена, площадь, ограниченное право). Достоверность проверялась анализом объявлений по карте Яндекс.Карты и по предоставленным фотографиям объектов. Значения определялись парным сравнением застроенной и незастроенных участков, имеющих остальные аналогичные характеристики. Из полученных результатов исключены 10 % максимальных и 10 % минимальных значений, как нетипичные или ошибочные. Итоговые результаты получены как среднее арифметическое оставшихся значений.

Выявленные закономерности:

В сложившейся типовой застройке населенных пунктов существуют определенные и устойчивые пропорции застроенных площадей земельных участков. Это обусловлено необходимостью размещения на участке, кроме самого здания, вспомогательных объектов инженерной инфраструктуры (линии электроснабжения, водоснабжения, канализации и др.) и элементов благоустройства. Это требуется для нормального проживания населения, работы сотрудников в общественных зданиях, соблюдения технологии производства на производственных и складских площадках, а также нормальной эксплуатации, технического обслуживания и ремонта зданий и сооружений. При проектировании застройки или запроса релъефных объектов СНиПами и муниципальными нормами и правилами. В результате, в зависимости от назначения зданий и строений в застроенных территориях сложились определенные пропорции застройки земельных участков объектами капитального строительства.

На рынке недвижимости сформировался определенный и вполне устойчивый баланс рыночной цен в том числе, между ценами земельных участков и ценами улучшений (зданий, строений, сооружений, объектов инфраструктуры и благоустройства).

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческой недвижимости зданий и помещений (опубликовано 12.07.2022 г.)



- Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.
 Проанализированы удельные цены (на предложения аналогичных объектов коммерческой недвижимости) по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерно-коммуникаций, без учета земельного участка) отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.
 Наличие иного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.
 Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимся в хорошем техническом состоянии (не относящимся к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Итоги расчетов СтатИрет на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и/или отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемными и компрессорным оборудованием	1,05	1,18	1,11
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	0,88	1,16	1,07
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и холодильное оборудование и молокопровода, транспортеры навозоудаления, помпы, отапливаемые, клеточное оборудование)	1,12	1,58	1,32
4	Котельные с котельным оборудованием	1,83	3,68	2,69
5	Генераторные с генераторным оборудованием	2,28	3,60	2,82
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,03	1,28	1,14
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,00	1,14	1,06
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,08	1,21	1,13
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,20	1,11
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,02	1,16	1,08
11	Автосалоны (фирменные выставочные брандов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и авторемонтным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,30	1,95	1,63
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и авторемонтным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,30	1,81	1,53
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,08	1,30	1,19

Справочник: оценка недвижимости-2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг.

Таблица 14. Скидка на торг для цены аренды по объектам офисной недвижимости по состоянию на 01 июля, %.

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал, %	
1	г. Москва	7,1	6,5	2,0	10,3
2	г. Санкт-Петербург	7,5	10,0	2,5	10,0
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,1	5,0	0,0	11,2
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. человек	5,5	5,0	0,0	10,6
5	города с численностью населения менее 500 тыс. человек	3,1	3,0	0,0	6,2

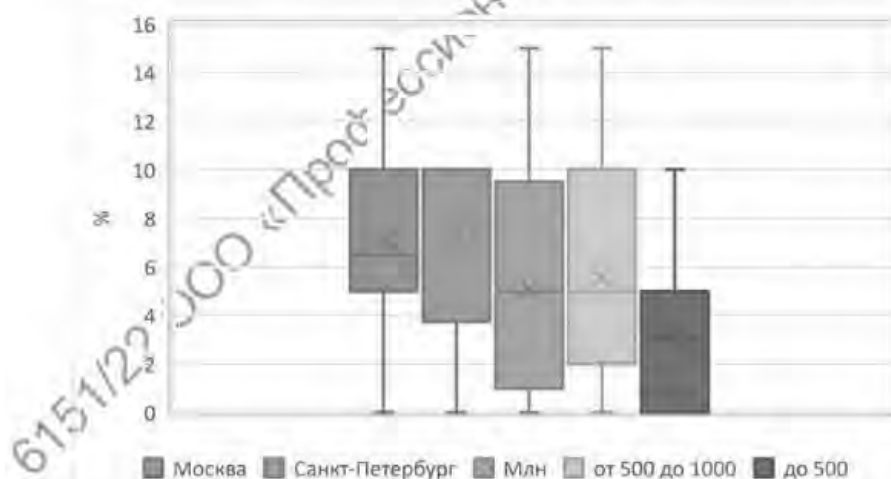


Рис. 18

Справочник оценщика недвижимости-2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг.

Таблица 21. Скидка на торг для цены арендной ставки по объектам торговой недвижимости по состоянию на 01 июля, %.

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал	
1	г. Москва	9,6	5,0	1,5	25,0
2	г. Санкт-Петербург	8,3	10,0	2,5	12,5
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,2	5,0	0,0	10,0
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. человек	7,3	6,0	0,0	14,0
5	города с численностью населения менее 500 тыс. человек	3,1	3,0	0,0	7,2

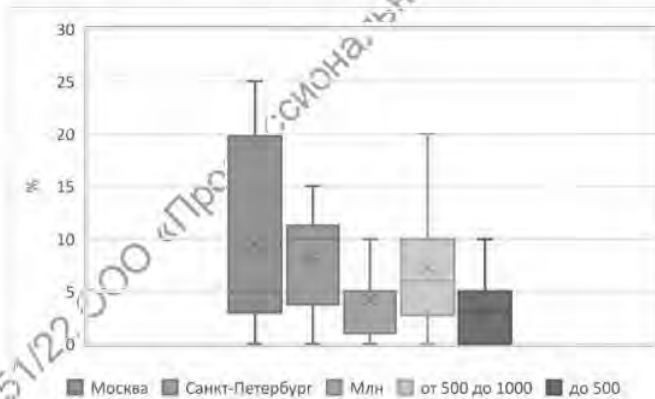


Рис. 25

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.07.2022 года

Категория: Корреляторы рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (по состоянию на 01.07.2022 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 надоборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеарифметической фактически используемой площади к среднеарифметической арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границы обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортность и пешеходный трафик, красная линия, престижность окружения), тем меньшей площадью, выше качество здания, вышнее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот: Большие площади и низкое качество здания, непостроенное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают ниже значение коэффициента (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта StatRielty на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,63	0,97	0,81
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,68	0,82	0,76
3	Складские помещения и здания	0,63	0,93	0,89
4	Производственные помещения и здания	0,64	0,87	0,77

* - 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.

© 2013 – 2022 Ассоциация «Статриелт» | Сертификат №1168200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации
Объектно-С. Качественно. Справедливо | 15.263

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

Поиск по сайту

Навиг.

Категория: Коэффициенты рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (сублимпвано 12.07.2022 г.)

0 -

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходах объектов, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, удержанных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом расходов на торг.

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

Будь коэффициент капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структуру рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Итого расчетов: 50193 | на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высшего класса (класс А, А+, А) с уникальными, сложными по структуре, дорогостоящими внутренними (или иными) видами помещений (офисами)	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого и среднего класса (С, Д), а также объекты с простыми, типовыми характеристиками (офисы, склады) с низкой степенью уникальности помещений (офисов)
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,10	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,13	0,17
3	Складские помещения и здания	0,08	0,10	0,12
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,15	0,20

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованным сторонам сделки коэффициент может быть дополнительно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионов, краевые, областные и республиканские городские центры в плотной застройке городов.

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Справочник: оценка недвижимости 2022. Операционные расходы при эксплуатации и аренде коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

Таблица 7. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7%	2,8%	7,2%
Водоснабжение и канализация	2,9%	0,9%	4,1%
Отопление	5,3%	2,3%	6,9%
Итого коммунальные платежи	13,9%	6,0%	18,2%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,2%	1,6%	4,4%
Интернет и средства связи	2,6%	0,8%	3,2%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	1,8%	4,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	1,4%	4,6%
Итого эксплуатационные платежи	12,0%	5,6%	16,4%
Итого типовые расходы арендатора	25,9%	11,6%	34,6%

ПРИЛОЖЕНИЕ 4.
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АКТЫ ОСМОТРА

. Балтийск, Проспект Ленина, д. 23а



Фото 1. Внешнее состояние объекта.



Фото 2. Внешнее состояние объекта



Фото 3. Внешнее состояние объекта



Фото 4. Внешнее состояние объекта



Фото 5. Внешнее состояние объекта



Фото 6. Внешнее состояние объекта



Фото 7. Внешнее состояние объекта



Фото 8. Внешнее состояние объекта



Фото 9. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.



Фото 10. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.



Фото 11. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.



Фото 12. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.



Фото 13. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.



Фото 14. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.



Фото 15. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.



Фото 17. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.



Фото 19. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.



Фото 21. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.

Фото 16. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.



Фото 18. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.



Фото 20. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.



Фото 22. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.

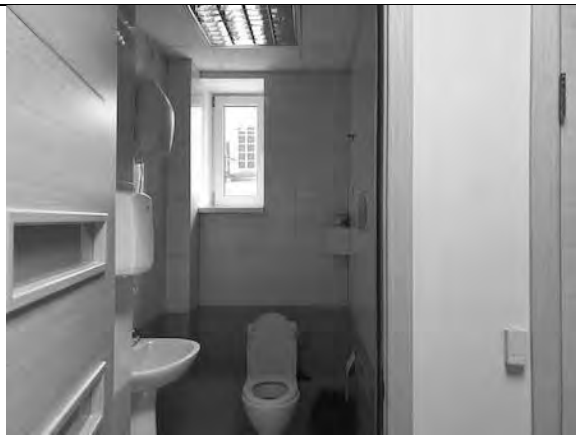


Фото 23. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.



Фото 24. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.



Фото 25. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.



Фото 26. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.



Фото 27. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.



Фото 28. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.



Фото 29. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.



Фото 31. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.

Фото 30. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.



Фото 32. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.



Фото 33. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.

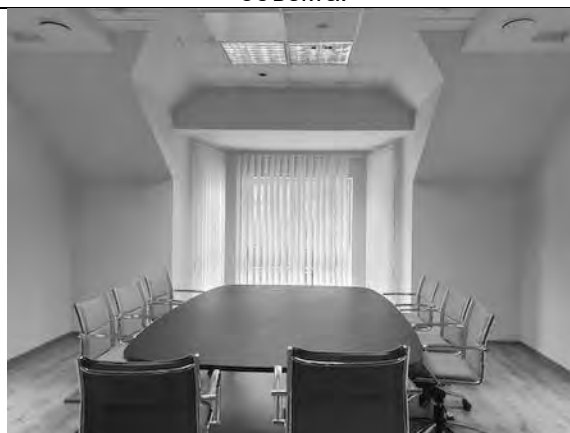


Фото 34. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.



Фото 35. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.



Фото 36. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.



Фото 37. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.



Фото 38. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.



Фото 39. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.



Фото 40. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.



Фото 41. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.



Фото 42. Подвал. Внутренние помещения объекта.

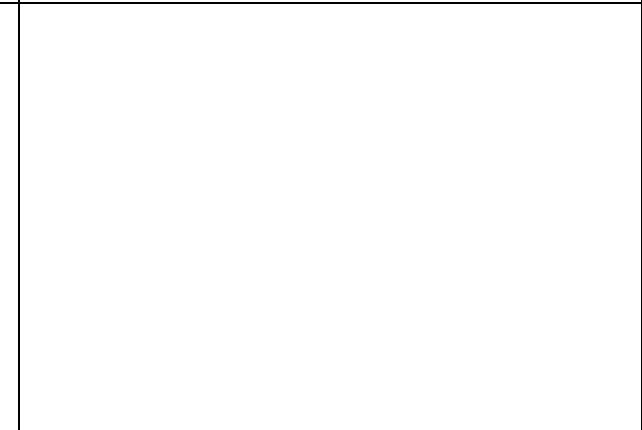


Фото 42. Подвал. Внутренние помещения объекта.	
--	--

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Балтийск

«23» сентября 2021 года

Я, Устюжанина Татьяна Леонидовна, паспорт 2703 662584

(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО «Профессиональная Группа Оценки»

(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем

(Должность)

(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью 348,1 кв. м, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 А.

(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1 подлинных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу.

Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник /
представитель собственника: Варенкова Ольга Ярославовна 

(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись)

Представитель оценочной
компании: Устюжанина Татьяна Леонидовна 

(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись)

По доверенности №2 от 01.09.2021 г. от ООО «Профессиональная Группа Оценки»

(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись)

Приложение № 1 к Акт проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	Здание 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 (или условный) номер: 39:14:010607:8:3	Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а.	348,1	39:14:010607:8:3	админист ративное	Хорошее
2	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 (или условный) номер: 39:14:010607:8	Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а.	500	39:14:010607:8		

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а
Район	Балтийский городской округ
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	150 м
Транспортная доступность	хорошая
Линия расположения	первая
Окружающая застройка	тихая, административно-торговая
Физические характеристики	
Тип недвижимости	административная
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	административное
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	административное – банк
Общая площадь объекта, кв. м	348,1
Полезная площадь, кв. м	348,1
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	
в подвале	
на цоколе	
на первом этаже	
выше первого этажа	
Наличие отдельного входа	имеется
Наличие витринного остекления	да
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	

Подробная информация об объекте (земельный участок)

Наименование	Характеристика
	Местоположение
Адрес расположения объекта	Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а.
Ближайший населенный пункт	Балтийск
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	150
Транспортная доступность	Хорошее
Наличие объектов, повышающих стоимость недвижимости (водоем, лес)	—
Наличие объектов, нарушающих экологию местности	—
Качество подъездных путей	Хорошее
Наличие ландшафтного дизайна	Клумба
	Физические характеристики
Тип недвижимости	адм. и бытовое
Наличие строений на земельном участке	нет
Общая площадь земельного участка, сот.	5
Наличие коммуникаций, в том числе:	
Водоснабжение, тип	центральное
Канализация, тип	центральное
Отопление, тип	локальное, индивидуальное
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник /
представитель собственника:

Варенкова Ольга Ярославовна
(Фамилия, Имя, Отчество)


(Подпись)

Представитель оценочной
компании:

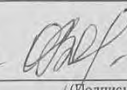
Устюжанина Татьяна Леонидовна
(Фамилия, Имя, Отчество)



(Подпись)

(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись)

требуется проведение косметического ремонта, кв. м	
ремонт не требуется, кв. м	348,1
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	центральное
канализация, тип	центральная
отопление, тип	локальное инфракрасное электрическое
Площадь земельного участка, кв. м	500
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	—
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник / представитель собственника: Варенова Ольга Юрьевна  (Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной компании: Устюжанина Татьяна Леонидовна  (Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

_____: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)



Фото 1. Прилегающая территория.



Фото 2. Прилегающая территория.



Фото 3. Прилегающая территория.



Фото 4. Прилегающая территория.



Фото 5. Прилегающая территория.



Фото 6. Прилегающая территория.



Фото 7. Прилегающая территория.



Фото 8. Фасад объекта.



Фото 9. Фасад объекта.



Фото 10. Фасад объекта.



Фото 11. Фасад объекта.



Фото 12. Фасад объекта.



Фото 13. Помещение магазина.



Фото 14. Помещение магазина.



Фото 15. Помещение магазина.



Фото 16. Помещение магазина.



Фото 17. Помещение магазина.



Фото .18 Помещение магазина.



Фото 19. Помещение магазина.



Фото 20. Помещение магазина.



Фото 21. Помещение магазина.



Фото 22. Помещение магазина.



Фото 23. Помещение магазина.



Фото 24. Помещение магазина.



Фото 25. Помещение магазина.



Фото 26. Помещение магазина.



Фото 27. Помещение магазина.



Фото 28. Подсобное помещение магазина.



Фото 29. Подсобное помещение магазина.



Фото 30. Подсобное помещение магазина.

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Екатеринбург

«25» сентября 2021 года

Я, Сегаль Юлия Александровна
(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО «Профессиональная группа оценки»
(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем

оценщика Урашовым
(Должность)

Смирнов Амиршовичем
(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью 380 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, 47.
(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 2 подлинных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу.

Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник /
представитель собственника: _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной
компании: Сегаль Ю А
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

оценщик: Урашов С А
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Приложение № 1 к Акту проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1		Щербатова 47	1097	66.01/01.00/186/47/28		
2						

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	г. Екатеринбург, ст. Щербатовская 47
Район	мкр. Уралс
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	50 м.
Транспортная доступность	автобус, троллейбус
Линия расположения	1
Окружающая застройка	школа
Физические характеристики	
Тип недвижимости	коммерческая
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	торговое
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	торговое
Общая площадь объекта, кв. м	380 (со слов арендатора)
Полезная площадь, кв. м	
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	цоколя
в подвале	
в цоколе	
на первом этаже	
выше первого этажа	
Наличие отдельного входа	да
Наличие витринного остекления	да
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	удовлетворительное
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	
ремонт не требуется, кв. м	
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	центральное
канализация, тип	центральное
отопление, тип	центральное
Площадь земельного участка, кв. м	
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник / представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной компании: Селаль ЮА _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

арендатор: Уралс С.А. _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Екатеринбург

«26» сентября 2021 года

Я, Сегаль Юлия Александровна
(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО «Профессиональная группа оценки»
(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем
З.О.И.
(Должность)

Мадевская Лусине Нориковна
(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью _____ кв. м,
расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, 47.
(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 2 подлинных экземплярах на русском языке, имеющих
одинаковую юридическую силу.

Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены
и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник /
представитель собственника: _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной
компании: Сегаль Ю.А. _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Арендатор : Мадевская Л.Н. _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Приложение № 1 к Акт проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1		Щербатова, 47-1097		50:01/01.00/1186/07.28		
2						

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	г. Екатеринбург ул. Щербатова 47
Район	мкр. УКТУС
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	50 м
Транспортная доступность	автобус, троллейбус
Линия расположения	1
Окружающая застройка	жилая
Физические характеристики	
Тип недвижимости	коммерческая
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	торговая
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	
Общая площадь объекта, кв. м	
Полезная площадь, кв. м	
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	
в подвале	
в цоколе	
на первом этаже	
выше первого этажа	
Наличие отдельного входа	да
Наличие витринного остекления	да
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	хорошее
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	
ремонт не требуется, кв. м	
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	центральное
канализация, тип	центральная
отопление, тип	центральное
Площадь земельного участка, кв. м	
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник / представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной компании: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)
 Арендатор: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

г. Советск, ул. Искры, дом № 1



Фото 1. Прилегающая территория.



Фото 2. Прилегающая территория.



Фото 3. Прилегающая территория.



Фото 4. Прилегающая территория.



Фото 5. Прилегающая территория.



Фото 6. Прилегающая территория.



Фото 7. Прилегающая территория.



Фото 8. Прилегающая территория.



Фото 9. Фасад объекта.



Фото 10. Фасад объекта.



Фото 11. Фасад объекта.



Фото 12. Входная группа.



Фото 13. Входная группа.



Фото 14. Вход в подвальное помещение.

Калининград, ул. Ульяны Громовой, 40-50



Фото 1. Прилегающая территория.



Фото 2. Прилегающая территория.



Фото 3. Прилегающая территория.



Фото 4. Прилегающая территория.



Фото 5. Прилегающая территория.



Фото 6. Прилегающая территория.



Фото 7. Прилегающая территория.



Фото 8. Прилегающая территория.



Фото 9. Прилегающая территория.



Фото 10. Прилегающая территория.



Фото 11. Прилегающая территория.



Фото 12. Фасад здания.



Фото 13. Фасад здания.



Фото 14. Фасад здания.

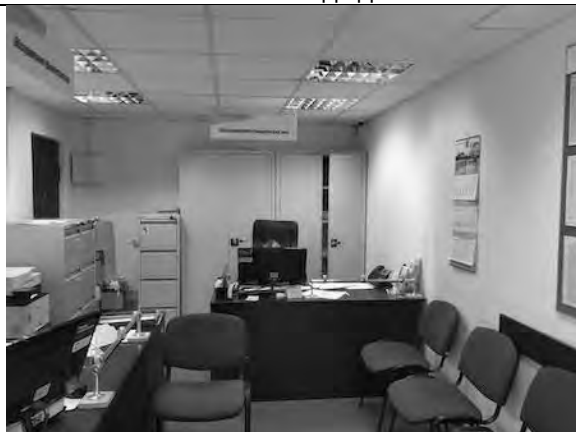


Фото 15. Внутреннее помещение объекта.

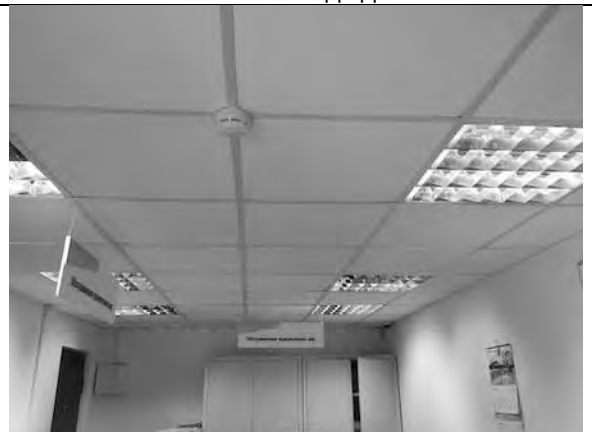


Фото 16. Внутреннее помещение объекта.



Фото 17. Внутреннее помещение объекта.



Фото 18. Внутреннее помещение объекта.



Фото 19. Внутреннее помещение объекта.



Фото 20. Внутреннее помещение объекта.



Фото 21. Внутреннее помещение объекта.



Фото 22. Внутреннее помещение объекта.



Фото 23. Внутреннее помещение объекта.



Фото 24. Внутреннее помещение объекта.



Фото 25. Внутреннее помещение объекта.



Фото 26. Внутреннее помещение объекта.

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Камшинград «12» сентября 2011 года
я, Смуратова Анна Александровна, паспорт 2714 528 498,
(Фамилия, Имя, Отчество)
представитель компании ООО „Профессиональная Группа Оценки“,
(наименование оценочной организации)
совместно с указанным ниже представителем
архитектора - начальником отдела Степанова Е. В.
(Должность)
(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью 39,6 кв. м,
расположенного по адресу: г. Камшинград, ул. У. Третьякова, д. 40-50,
литера Ч и литера А, А2
(адрес местоположения объекта)

Перечень осматриваемых объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1 подлинных экземплярах на русском языке, имеющих
одинаковую юридическую силу.

Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены
и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник /
представитель собственника: Степанова Е. В. [Подпись]
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной
компании: Смуратова Анна Александровна [Подпись]
на основании № 1 от 02.09.2011 от ООО „Профессиональная
Группа Оценки“
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Приложение № 1 к Акту проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	Коммерция	Троицкий,	39,6	—	офисное	свободно
2		д. 40-50				свободно (офисное)

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	г. Калининград, ул. 9 Троицкой, д. 40-50
Район	Московский
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	2 минуты пешком, 150 м
Транспортная доступность	хорошая
Линия расположения	7-я линия ул. 9 Троицкой
Окружающая застройка	типовые дома, магазины, офисы, парки
Физические характеристики	
Тип недвижимости	многоквартирный дом в типовом доме
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офис
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офис АО КБ "Энерготрастебанк"
Общая площадь объекта, кв. м	39,6
Полезная площадь, кв. м	39,6
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	
в подвале	—
в цоколе	—
на первом этаже	39,6
выше первого этажа	—
Наличие отдельного входа	есть
Наличие витринного остекления	есть
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	среднее (пол - линолеум, стены - окрашены)
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	—
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	—
ремонт не требуется, кв. м	✓
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	✓
канализация, тип	✓
отопление, тип	✓
Площадь земельного участка, кв. м	—
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	ничей многоквартирный дом вместе с прилегающей охранной и пожарной сигнализацией, решетки-ставни на окнах, вывески на фасаде. Доступа в Keller нет.
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник / представитель собственника: Степанова Е.В. (Подпись)

Представитель оценочной компании: Сидраваева Елена Викторовна (Подпись)



Фото 1. Внешний вид и окружение.



Фото 2. Внешний вид и окружение.



Фото 3. Внешний вид и окружение.



Фото 4. Внешний вид и окружение.



Фото 5. Внешний вид и окружение.



Фото 6. Внешний вид и окружение.



Фото 7. Внешний вид и окружение.



Фото 8. Внешний вид и окружение.



Фото 9. Внешний вид и окружение.



Фото 10. Внешний вид и окружение.



Фото 11. Внешний вид и окружение.



Фото 12. Внешний вид и окружение.



Фото 13. Внешний вид и окружение.



Фото 14. Внешний вид и окружение.



Фото 15. Входная группа



Фото 16. Входная группа



Фото 17. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 18. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 19. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.

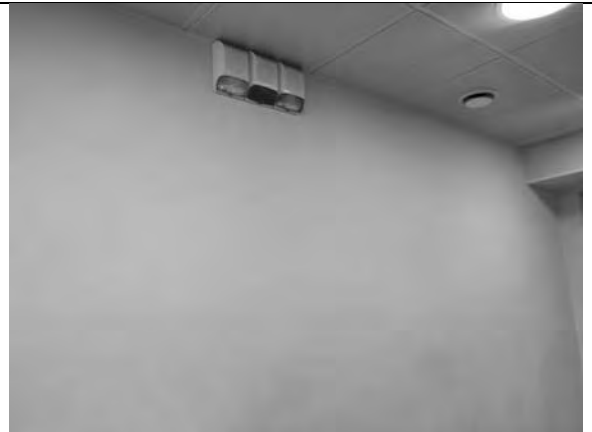


Фото 20. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 21. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 22. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 23. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 25. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 27. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.

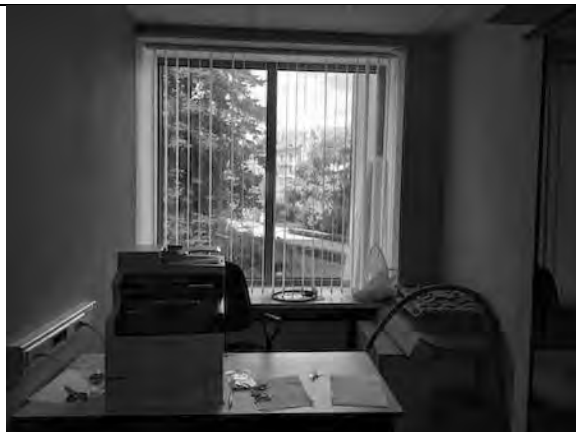


Фото 29. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.

Фото 24. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 26. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 28. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 30. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 31. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 32. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 33. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.



Фото 34. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.



Фото 35. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.



Фото 36. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.

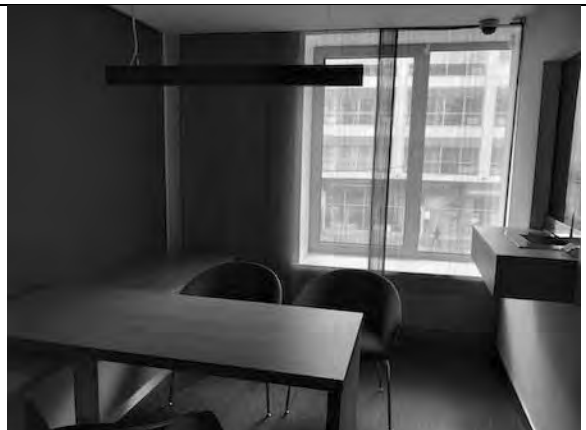


Фото 37. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.



Фото 39. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.

Фото 38. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.



Фото 40. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.

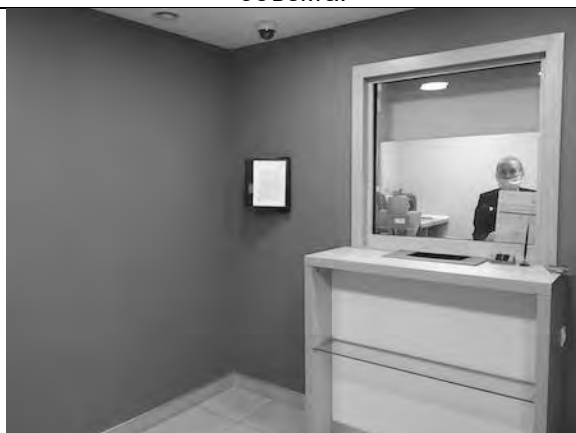


Фото 41. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.

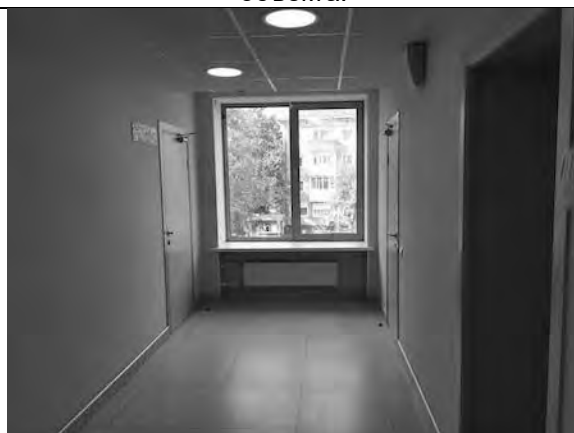


Фото 42. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.

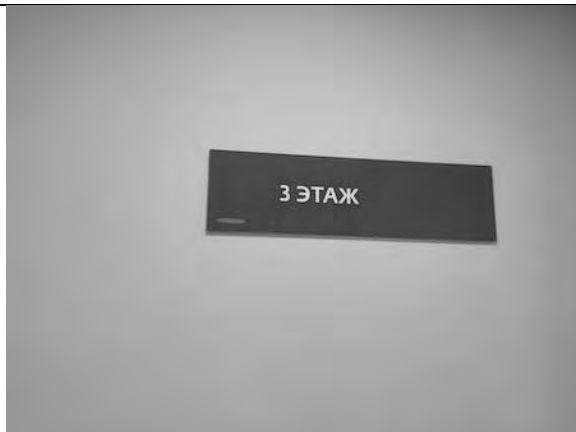


Фото 43. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.

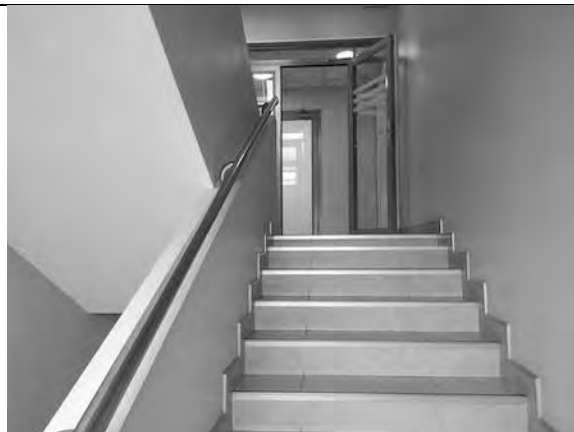


Фото 44. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.



Фото 45. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.



Фото 46. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.



Фото 47. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.



Фото 48. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.



Фото 49. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.



Фото 50. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.



Фото 51. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.



Фото 52. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.



Фото 53. Этаж 4. Внутреннее помещение объекта.



Фото 54. Этаж 4. Внутреннее помещение объекта.



Фото 55. Этаж 4. Внутреннее помещение объекта.



Фото 56. Этаж 4. Внутреннее помещение объекта.



Фото 57. Этаж 4. Внутреннее помещение объекта

Фото 58. Этаж 4. Внутреннее помещение объекта



Фото 59. Этаж 5. Внутреннее помещение объекта.



Фото 60. Этаж 5. Внутреннее помещение объекта.



Фото 61. Этаж 5. Внутреннее помещение объекта.



Фото 62. Этаж 5. Внутреннее помещение объект.



Фото 63. Этаж 5. Внутреннее помещение объекта.



Фото 64. Этаж 5. Внутреннее помещение объекта.

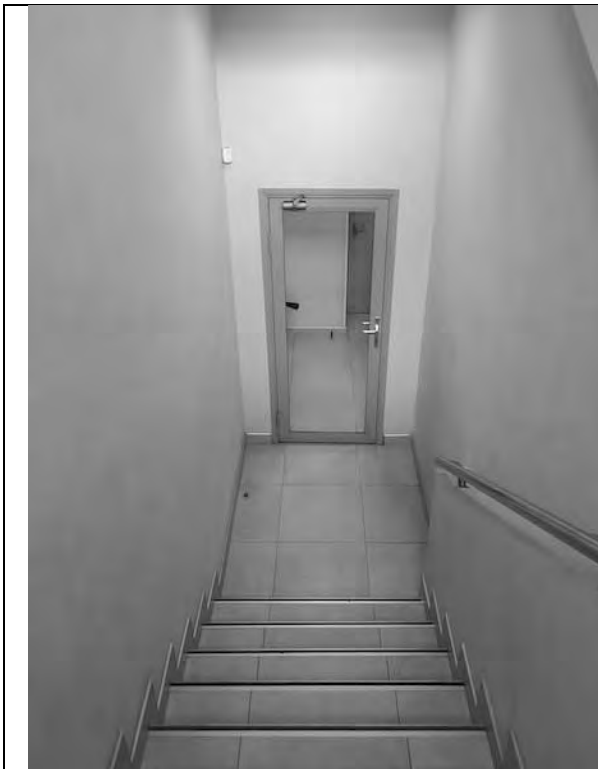


Фото 65. Цоколь. Касса (нет доступа).

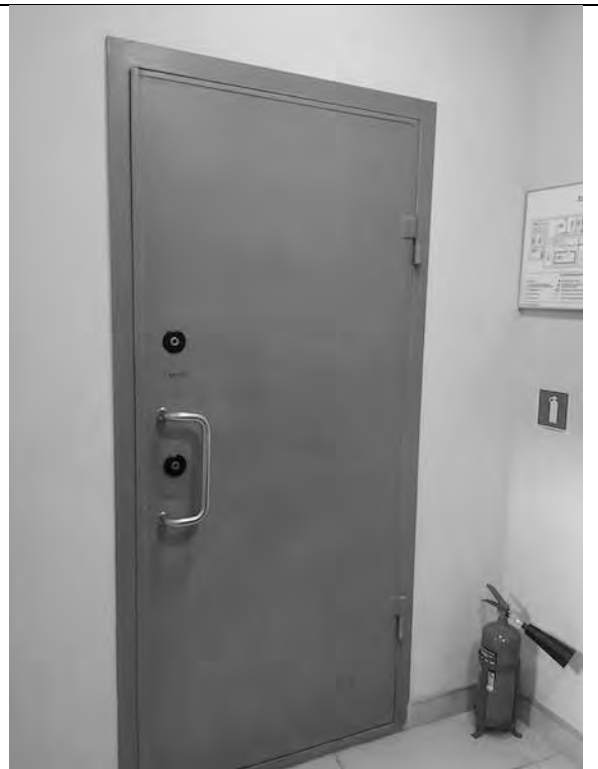


Фото 66. Цоколь. Касса (нет доступа).



Фото 67. Цоколь. Касса (нет доступа).



Фото 68. Цоколь. Касса (нет доступа).

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Калининград

22 « сентября 2021 года

Я, Сидуровская Ольга Александровна, паспорт 2814 528 498
(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО "Профессиональная Группа Эксперты"
(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем

Николаевым С.В. в г. Калининграде
(Должность)

Безнаменов Роман Владимирович
(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью 2299,4 кв. м,
расположенного по адресу: г. Калининград, Ленинский проспект, д. 28
(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1 подлинных экземплярах на русском языке, имеющих
одинаковую юридическую силу.

Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены
и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник / арендатор
представитель собственника: Безнаменов С.В. С.В.
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной
компании: Сидуровская Ольга Александровна С.О.
по доверенности № 1 от 01.09.21 от ООО "Профессиональная
Группа Эксперты"
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Приложение № 1 к Акту проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	№ 911, ул. Крайняя	г. Калининград, Калининский пр., д. 28	2299,4	—	архитектур. объект	с/р
2	Зем. участок	г. Калининград	2725,0	39/15/13/23/20/0005	—	—

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	г. Калининград, Калининский пр., д. 28
Район	Калининградский
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	1 минута пешком, 85 м
Транспортная доступность	отличная
Линия расположения	г. Калининград, Калининского проспекта
Окружающая застройка	плотная застройка, ТЦ, БЦ, объекты соц. инф. пр.
Физические характеристики	
Тип недвижимости	архитектурный объект
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	архитектурный объект
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офис ОАО "БТБ"
Общая площадь объекта, кв. м	2299,4
Полезная площадь, кв. м	—
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	—
в подвале	—
в цоколе	306,4 м ²
на первом этаже	364,6
выше первого этажа	2 эт. - 300,2, 3 эт. - 325, 4 эт. - 400,1, 5 эт. - 309,9
Наличие отдельного входа	есть - 3 входа
Наличие витринного остекления	нет
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	среднее - офисная отделка
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	—
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	—
ремонт не требуется, кв. м	в целом - нет, стены - оклеены, потолки - натяжные
Наличие коммуникаций, в том числе:	—
водоснабжение, тип	✓ централизованное
канализация, тип	✓ централизованное
отопление, тип	✓ централизованное
Площадь земельного участка, кв. м	2725,0
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	нет
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	незначительные погрешности осмотра не обнаружены, равномерным цветом чистый бетон. Нет признаков коррозии, повреждений, пожарных и взрывоопасных ситуаций, вредных выбросов

Собственник / представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной компании: Суратов Сергей Александрович _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)
представитель оценочной компании : Ветанин Павел Владимирович _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Калининград, проспект Мира, 72-72а



Фото 1. Внешний вид и окружение.



Фото 2. Внешний вид и окружение.



Фото 3. Внешний вид и окружение.



Фото 4. Внешний вид и окружение.



Фото 5. Внешний вид и окружение.



Фото 6. Внешний вид и окружение.



Фото 7. Внешний вид и окружение.



Фото 8. Внешний вид и окружение.



Фото 9. Внешний вид и окружение.



Фото 10. Внешний вид и окружение.



Фото 11. Внешний вид и окружение.



Фото 12. Внешний вид и окружение.



Фото 13. Внешний вид и окружение.



Фото 14. Внешний вид и окружение.



Фото 15. Внутреннее помещение.



Фото 16. Внутреннее помещение.



Фото 17. Внутреннее помещение.



Фото 18. Внутреннее помещение.



Фото 19. Внутреннее помещение.



Фото 20. Внутреннее помещение.



Фото 21. Внутреннее помещение.

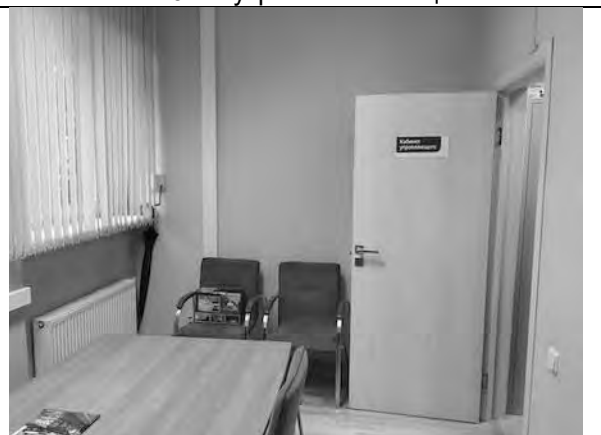


Фото 22. Внутреннее помещение.

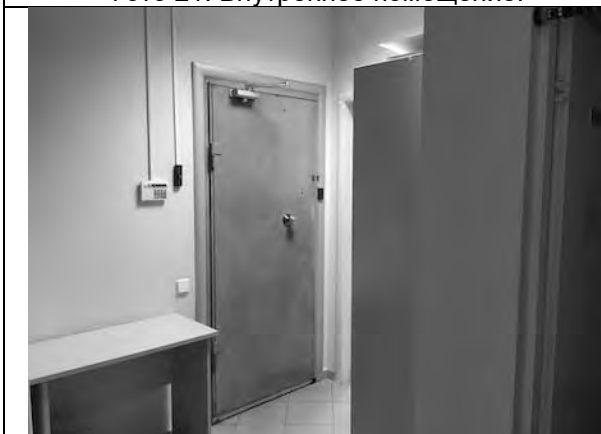


Фото 23. Внутреннее помещение.



Фото 24. Внутреннее помещение.



Фото 25. Внутреннее помещение.



Фото 26. Внутреннее помещение.



Фото 27. Внутреннее помещение.



Фото 28. Внутреннее помещение.



Фото 29. Внутреннее помещение.



Фото 30. Внутреннее помещение.



Фото 31. Внутреннее помещение.



Фото 32. Внутреннее помещение.

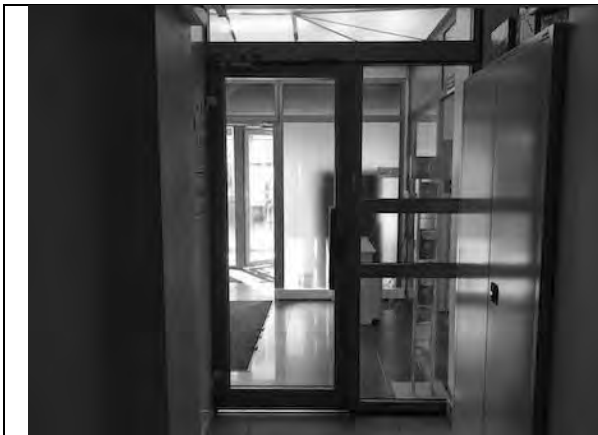


Фото 33. Внутреннее помещение.

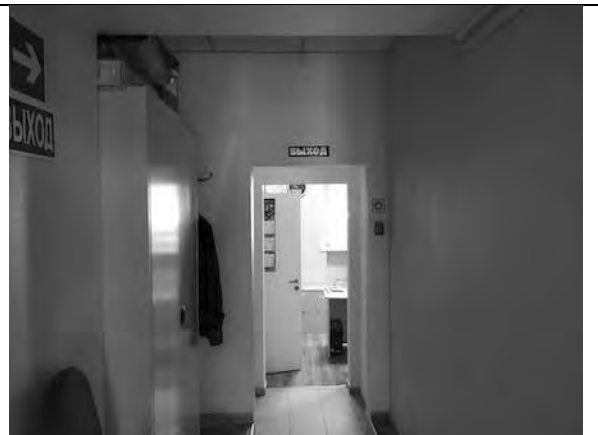


Фото 34. Внутреннее помещение.



Фото 35. Внутреннее помещение.



Фото 36. Внутреннее помещение.

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Кашинский

«4» сентября 2021 года

Я, Сурабович Алексей Александрович, паспорт 2714 528498,
(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО „Профессиональная Группа Сервис“
(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем

Насвальникова А.В. (Должность)
ОО „Кашинский район“
ДКББАНК РАО Иванович Игорь Николаевич
(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью 206,5 кв. м,
расположенного по адресу: г. Кашинский, ул. Мира, д. 72-72а, лит. 1 и 4
(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1 подлинных экземплярах на русском языке, имеющих
одинаковую юридическую силу.

Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены
и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник /
представитель собственника: Иванов И.И. (Фамилия, Имя, Отчество) [Подпись] (Подпись)

Представитель оценочной
компании: Сурабович Алексей Александрович (Фамилия, Имя, Отчество) [Подпись] (Подпись)
по доверенности от 01.09.2021 г. от ООО „Профессиональная Группа Сервис“
: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Приложение № 1 к Акт проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	Меншное	г. Калининград	206,5	—	офисное	среднее
2	Меншное	пр. Мира р. 42-72а				

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	г. Калининград, пр. Мира, р. 42-72а, -корп. 1 ч. 4
Район	Центральный
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	1 минута пешим, 120 м
Транспортная доступность	отличная
Линия расположения	7-ая линия пр. Мира
Окружающая застройка	многоэтажные, панельные, кирпичные, оградительные, многоэтажные
Физические характеристики	
Тип недвижимости	меншное помещение для торг. целей
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офисное
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офис ПАО "Транскапитал Банк"
Общая площадь объекта, кв. м	206,5
Полезная площадь, кв. м	100% данных
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	1 этаж
в подвале	
в цоколе	
на первом этаже	206,5 кв. м
выше первого этажа	
Наличие отдельного входа	есть - 2 входа (основной и запасной)
Наличие витринного остекления	есть
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	пол - линолеум, стены - окраска, потолок - армированный, перфорированный
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	—
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	—
ремонт не требуется, кв. м	среднее - офисная отделка
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	центральное - холодная, ГВС - бойлер
канализация, тип	централизованная
отопление, тип	централизованное
Площадь земельного участка, кв. м	
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	—
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	Видеонаблюдение, кондиционирование, охранная и пожарная сигнализация, решетки ставни на окнах. В наличии и хранении розеточная сеть.

Собственник / представитель собственника: Александр ИИ (Подпись)

Представитель оценочной компании: Сурганов Алексей Леонидович (Подпись)

_____ (Подпись)

Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46



Фото 1. Внешний вид и окружение.



Фото 2. Внешний вид и окружение.



Фото 3. Внешний вид и окружение.



Фото 4. Внешний вид и окружение.



Фото 5. Внешний вид и окружение.



Фото 6. Внешний вид и окружение.



Фото 7. Внешний вид и окружение.



Фото 8. Внешний вид и окружение.



Фото 9. Внешний вид и окружение.



Фото 10. Внешний вид и окружение.



Фото 11. Внешний вид и окружение.



Фото 12. Внешний вид и окружение.



Фото 13. Внешний вид и окружение.



Фото 14. Внешний вид и окружение.



Фото 15. Внешний вид и окружение.



Фото 16. Внешний вид и окружение.



Фото 17. Внешний вид и окружение.



Фото 18. Внешний вид и окружение.



Фото 19. Внешний вид и окружение.



Фото 20. Внешний вид и окружение.



Фото 21. Внешний вид и окружение.



Фото 22. Внешний вид и окружение.



Фото 23. Внешний вид и окружение.



Фото 24. Внешний вид и окружение.



Фото 25. Внешний вид и окружение.



Фото 26. Внешний вид и окружение.

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Лиски

«29» сентября 2021 года

Я, Пивоварова Евгения Евгеньевна,

(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО «Профессиональная Группа Оценки»,
(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем

_____ (Должность)

_____ (Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества в составе:

- нежилого помещения общей площадью 883,5 кв. м, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46;
- нежилого помещения общей площадью 33,2 кв. м, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46;
- земельного участка, площадью 1 020 кв.м, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46.

(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1м подлинном экземпляре на русском языке.

Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник /

представитель собственника: _____

(Фамилия, Имя, Отчество)

_____ (Подпись)

Представитель оценочной
компании:

Пивоварова Евгения Евгеньевна

(Фамилия, Имя, Отчество)

[Подпись]

(Подпись)

_____ :

(Фамилия, Имя, Отчество)

_____ (Подпись)

Приложение № 1 к Акт проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	Нежилое помещение	Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46	883,5	36:14:08:00-00-00:7719:2000-06-82	нежилое	требует ремонта
2	Нежилое помещение	Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46	33,2	36:14:08:00-00-00:7719:2000-06-83	нежилое, гараж	требует ремонта
3	Земельный участок	Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46	1 020	36:14:001 76 03:0024	для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть)	

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46
Район	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	120 м
Транспортная доступность	хорошая
Линия расположения	«красная»
Окружающая застройка	преимущественно жилая, объекты быта, парк; плотность застройки – средняя
Физические характеристики	
Тип недвижимости	отдельно стоящее здание
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	н/д
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	не используется
Общая площадь объекта, кв. м	883,5
Полезная площадь, кв. м	
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	
в подвале	
в цоколе	
на первом этаже	
выше первого этажа	
Наличие отдельного входа	с фасада, с торца и с задней части
Наличие витринного остекления	нет
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	+
ремонт не требуется, кв. м	
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	
канализация, тип	
отопление, тип	
Площадь земельного участка, кв. м	1 020
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	нет

Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	здание в настоящий момент не используется, присутствуют следы порчи имущества (разбитые стекла, разрушающиеся ступени, испачканные стены)
---	---

Собственник / представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной компании: Литоварова Евгения Евгеньевна _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

_____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Таблица 3

Подробная информация об объекте (производственно-складская недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46
Район	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	130 м
Транспортная доступность	хорошая
Линия расположения	«вторая», во дворе
Окружающая застройка	преимущественно жилая, объекты быта, парк; плотность застройки – средняя
Физические характеристики	
Тип недвижимости	
Назначение помещений, в том числе:	гараж
Общая площадь административных помещений, кв. м	
Общая площадь производственно-складских отапливаемых помещений	
Общая площадь производственно-складских неотапливаемых помещений	
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	не используется
Общая площадь объекта, кв. м	33,2
Полезная площадь, кв. м	
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	
в подвале	
в цоколе	
на первом этаже	33,2
выше первого этажа	
Наличие отдельного входа	
Материал стен, в том числе:	
общая площадь зданий с материалом стен кирпич/бетон, кв. м	
общая площадь зданий с материалом стен металл/профлист, кв. м	
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	
ремонт не требуется, кв. м	
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	
канализация, тип	
отопление, тип	
газоснабжение, тип	
Площадь земельного участка, кв. м	1 020

Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	нет
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	здание не используется, внешне требует косметического ремонта

Собственник /
представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной
компании: Лыжоварова Евгении Евгеньевна _____ (Подпись)
(Фамилия, Имя, Отчество)

_____ : _____ (Подпись)
(Фамилия, Имя, Отчество)

Таблица 5

Подробная информация об объекте (земельный участок)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46
Ближайший населенный пункт	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	100 м
Транспортная доступность	хорошая
Наличие объектов, повышающих стоимость недвижимости (водоем, лес)	Парк
Наличие объектов, нарушающих экологию местности	
Качество подъездных путей	хорошее, асфальт
Наличие ландшафтного дизайна	дизайна нет, растительность присутствует
Физические характеристики	
Тип недвижимости	земельный участок
Наличие строений на земельном участке	нежилые здания площадью 883,5 кв.м и 33,2 кв.м
Общая площадь земельного участка, сот.	10,2
Наличие коммуникаций, в том числе:	
Водоснабжение, тип	
Канализация, тип	
Отопление, тип	
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник /
представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной
компании: Лыжоварова Евгении Евгеньевна _____ (Подпись)
(Фамилия, Имя, Отчество)

_____ : _____ (Подпись)
(Фамилия, Имя, Отчество)

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



Фото 1. Внешний вид и окружение.



Фото 2. Фасад.



Фото 3. Фасад.



Фото 4. Внешний вид и окружение.



Фото 5. Внешний вид и окружение.



Фото 6. Внешний вид и окружение.



Фото 7. Прилегающая территория.



Фото 8. Фасад.



Фото 9. Внешний вид и окружение.



Фото 10. Внешний вид и окружение.



Фото 11. Внешний вид и окружение.



Фото 12. Внешний вид и окружение.



Фото 13. Внешний вид и окружение.



Фото 14. Внутреннее помещение объекта.



Фото 15. Внутреннее помещение объекта.



Фото 16. Внутреннее помещение объекта.



Фото 17. Внутреннее помещение объекта.



Фото 18. Внутреннее помещение объекта.



Фото 19. Внутреннее помещение объекта.

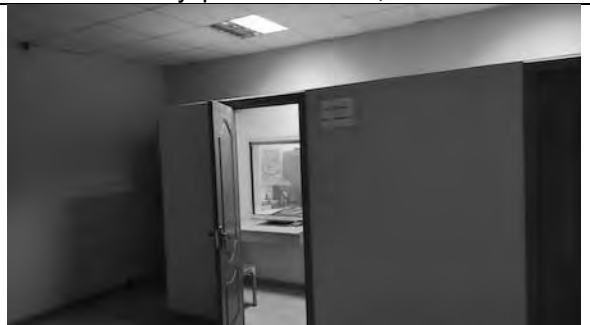


Фото 20. Внутреннее помещение объекта.



Фото 21. Внутреннее помещение объекта.



Фото 22. Внутреннее помещение объекта.



Фото 23. Внутреннее помещение объекта.



Фото 24. Внутреннее помещение объекта.



Фото 25. Внутреннее помещение объекта.



Фото 26. Внутреннее помещение объекта.



Фото 27. Внутреннее помещение объекта.



Фото 28. Внутреннее помещение объекта.



Фото 29. Внутреннее помещение объекта.



Фото 30. Внутреннее помещение объекта.



Фото 31. Внутреннее помещение объекта.



Фото 32. Внутреннее помещение объекта.



Фото 33. Внутреннее помещение объекта.



Фото 34. Внутреннее помещение объекта.

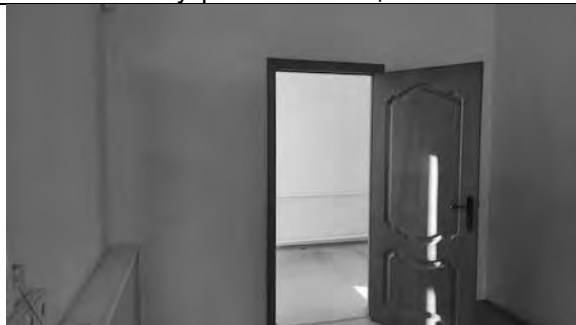


Фото 35. Внутреннее помещение объекта.

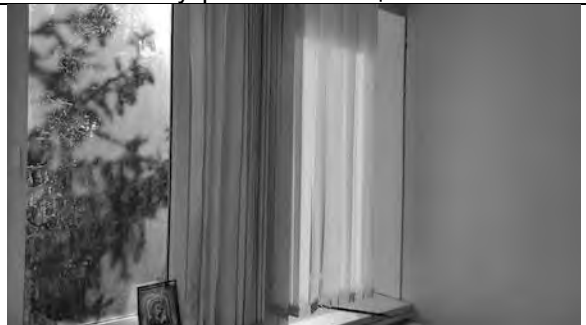


Фото 36. Внутреннее помещение объекта.



Фото 37. Внутреннее помещение объекта.



Фото 38. Внутреннее помещение объекта.



Фото 39. Входная группа.



Фото 40. Фасад.



Фото 41. Гаражные боксы.



Фото 42. Гаражные боксы.



Фото 43. Гаражные боксы. Внутри.



Фото 44. Гаражные боксы. Внутри.



Фото 45. Внешний вид и окружение.



Фото 46. Входная группа.



Фото 47. Внешний вид и окружение.



Фото 48. Фасад.



Фото 49. Внешний вид и окружение.



Фото 50. Входная группа.



Фото 51. Внешний вид и окружение.



Фото 52. Внешний вид и окружение.



Фото 53. Подъездные пути.



Фото 54. Подъездные пути.

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Нововоронеж

«29» сентября 2021 года

Я, Пивоварова Евгения Евгеньевна,

(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО «Профессиональная Группа Оценки»,
(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем

_____ (Должность)

_____ (Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества в составе:

- отдельно стоящего здания общей площадью 1 443,1 кв. м, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8;
- отдельно стоящего здания общей площадью 84,6 кв. м, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8;
- земельного участка, площадью 1 844 кв.м, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8.

(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1м подлинном экземпляре на русском языке.

Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник /

представитель собственника: _____

(Фамилия, Имя, Отчество)

_____ (Подпись)

Представитель оценочной
компании:

Пивоварова Евгения Евгеньевна

(Фамилия, Имя, Отчество)

Е.Е. Пивоварова
_____ (Подпись)

_____ (Фамилия, Имя, Отчество)

_____ (Подпись)

Приложение № 1 к Акт проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	Отдельно стоящее здание	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8	1 443,1	36:33:00-00-00:00:899	нежилое	требует ремонта
2	Отдельно стоящее здание	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8	84,6	36:33:00-00-00:00:899/2	нежилое, гараж	требует ремонта
3	Земельный участок	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8	1 844	36:33:0002401:4	для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть)	

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8
Район	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	180 м
Транспортная доступность	хорошая
Линия расположения	«красная»
Окружающая застройка	преимущественно жилая, административная, парк; плотность застройки – средняя
Физические характеристики	
Тип недвижимости	отдельно стоящее здание
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	бывшее здание банка
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	не используется
Общая площадь объекта, кв. м	1 443,1
Полезная площадь, кв. м	
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	
<i>в подвале</i>	
<i>в цоколе</i>	
<i>на первом этаже</i>	
<i>выше первого этажа</i>	
Наличие отдельного входа	с фасада и с задней части
Наличие витринного остекления	нет
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	
<i>требуется проведение капитального ремонта, кв. м</i>	
<i>требуется проведение косметического ремонта, кв. м</i>	+
<i>ремонт не требуется, кв. м</i>	
Наличие коммуникаций, в том числе:	
<i>водоснабжение, тип</i>	
<i>канализация, тип</i>	
<i>отопление, тип</i>	
Площадь земельного участка, кв. м	1 844
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	нет

Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	здание в настоящий момент не используется, за исключением небольших помещений на первом этаже. Состояние в целом хорошее, местами имеются трещины
---	---

Собственник /
представитель собственника: _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной
компании: Ливова-Лова Евгениевн _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

_____ : _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Таблица 3

Подробная информация об объекте (производственно-складская недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8
Район	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	180 м
Транспортная доступность	хорошая
Линия расположения	«красная», вход со двора
Окружающая застройка	преимущественно жилая, административная, парк; плотность застройки – средняя
Физические характеристики	
Тип недвижимости	здание
Назначение помещений, в том числе:	гараж, 3 бокса
Общая площадь административных помещений, кв. м	
Общая площадь производственно-складских отапливаемых помещений	
Общая площадь производственно-складских неотапливаемых помещений	
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	используется только один бокс не по назначению (комната отдыха охраны)
Общая площадь объекта, кв. м	84,6
Полезная площадь, кв. м	
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	
в подвале	
в цоколе	
на первом этаже	84,6
выше первого этажа	
Наличие отдельного входа	
Материал стен, в том числе:	
общая площадь зданий с материалом стен кирпич/бетон, кв. м	
общая площадь зданий с материалом стен металл/профлист, кв. м	
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	
ремонт не требуется, кв. м	
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	
канализация, тип	
отопление, тип	
газоснабжение, тип	
Площадь земельного участка, кв. м	1 844

Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	нет
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник /
представитель собственника: _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной
компании: Шубарова Евгения Евгеньевна _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

г. Черняховск, площадь Театральная, дом №2



Фото 1. Фасад здания.



Фото 2. Входная группа.



Фото 3. Фасад здания.



Фото 4. Фасад здания.



Фото 5. Фасад здания и окружающая застройка.



Фото 6. Фасад здания.



Фото 7. Входная группа.



Фото 8. Входная группа.



Фото 9. Фасад здания и окружающая застройка.



Фото 10. Входная группа.



Фото 11. Входная группа.



Фото 12. Входная группа.



Фото 13. Входная группа.



Фото 14. Фасад здания.



Фото 15. Состояние внутренних помещений.



Фото 16. Состояние внутренних помещений.



Фото 17. Состояние внутренних помещений.



Фото 18. Состояние внутренних помещений.



Фото 19. Состояние внутренних помещений.



Фото 20. Состояние внутренних помещений.

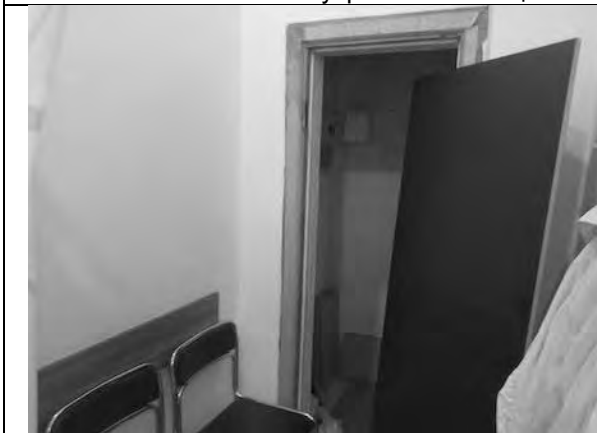


Фото 21. Состояние внутренних помещений.



Фото 22. Состояние внутренних помещений.



Фото 23. Состояние внутренних помещений.



Фото 24. Состояние внутренних помещений.



Фото 25. Состояние внутренних помещений.



Фото 26. Состояние внутренних помещений.



Фото 27. Состояние внутренних помещений.



Фото 28. Состояние внутренних помещений.



Фото 29. Состояние внутренних помещений.



Фото 30. Состояние внутренних помещений.



Фото 31. Состояние внутренних помещений.



Фото 32. Состояние внутренних помещений.



Фото 33. Состояние внутренних помещений.



Фото 34. Состояние внутренних помещений.



Фото 35. Состояние внутренних помещений.



Фото 36. Состояние внутренних помещений.



Фото 37. Состояние внутренних помещений.



Фото 38. Состояние внутренних помещений.



Фото 39. Состояние внутренних помещений.



Фото 40. Состояние внутренних помещений.



Фото 41. Состояние внутренних помещений.



Фото 42. Состояние внутренних помещений.



Фото 43. Состояние внутренних помещений.



Фото 44. Состояние внутренних помещений.



Фото 45. Состояние внутренних помещений.



Фото 46. Состояние внутренних помещений.



Фото 47. Состояние внутренних помещений.



Фото 48. Состояние внутренних помещений.



Фото 49. Состояние внутренних помещений.



Фото 50. Состояние внутренних помещений.



Фото 51. Состояние внутренних помещений.



Фото 52. Состояние внутренних помещений.



Фото 53. Состояние внутренних помещений.



Фото 54. Состояние внутренних помещений.



Фото 55. Состояние внутренних помещений.



Фото 56. Состояние внутренних помещений.



Фото 57. Состояние внутренних помещений.



Фото 58. Состояние внутренних помещений.



Фото 59. Состояние внутренних помещений.



Фото 60. Состояние внутренних помещений.



Фото 61. Состояние внутренних помещений.



Фото 62. Состояние внутренних помещений.



Фото 63. Состояние внутренних помещений.



Фото 64. Состояние внутренних помещений.



Фото 65. Состояние внутренних помещений.



Фото 66. Состояние внутренних помещений.



Фото 67. Состояние внутренних помещений.



Фото 68. Состояние внутренних помещений.



Фото 69. Состояние внутренних помещений.



Фото 70. Состояние внутренних помещений.



Фото 71. Состояние внутренних помещений.



Фото 72. Состояние внутренних помещений.



Фото 73. Состояние внутренних помещений.



Фото 74. Состояние внутренних помещений.



Фото 75. Состояние внутренних помещений.



Фото 76. Состояние внутренних помещений.



Фото 77. Состояние внутренних помещений.



Фото 78. Состояние внутренних помещений.



Фото 79. Состояние внутренних помещений.



Фото 80. Состояние внутренних помещений.



Фото 81. Состояние внутренних помещений.



Фото 82. Состояние внутренних помещений.

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Камушиград «24» сентября 2021 года
 я, Морозов Александр Вениаминович, паспорт 27 18 739,371
(Фамилия, Имя, Отчество)
 представитель компании ООО «Профессиональная Группа Оценки»
(наименование оценочной организации)
 совместно с указанным ниже представителем
менеджер по продажам
(Должность)
Семешанова Ольга Владимировна
(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью ~140 кв. м,
 расположенного по адресу: ул. Мещеряковская 2, г. Черныховск
(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1 подлинных экземплярах на русском языке, имеющих
 одинаковую юридическую силу.
 Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены
 и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник /
 представитель собственника: _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной
 компании: Морозов Александр Вениаминович
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)
по Доверенности №3 от 01.09.21 от ООО «Профессиональная Группа Оценки»
 Представитель Семешанова Ольга Владимировна
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)
 арбитра

Приложение № 1 к Акт проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	МУГА БЕСТ - ОСТАТ	Площ. Театральная	~ 140 м ²	39:03:0103:03	торгово-офисн	хорошее
2				004:21:239:001		

с/б 33351301.0001; 20068

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	г. Чернышевск, пл. Театральная, 2.
Район	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	
Транспортная доступность	есть
Линия расположения	парал
Окружающая застройка	жилые дома, административные здания.
Физические характеристики	
Тип недвижимости	
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офисное, торговое
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офисное, торговое
Общая площадь объекта, кв. м	~ 140
Полезная площадь, кв. м	
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	1 этаж + подвал.
в подвале	~ 40
в цоколе	~
на первом этаже	~ 100
выше первого этажа	нет.
Наличие отдельного входа	да
Наличие витринного остекления	нет
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	~ 40
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	~ 10
ремонт не требуется, кв. м	~ 90
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	есть, центральное
канализация, тип	есть, центральная
отопление, тип	ц. центральное
Площадь земельного участка, кв. м	
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник /
представитель собственника: _____

(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись)

Представитель оценочной
компании: _____

(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись)

(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись)

Акт проверки (осмотра) недвижимости

Я, г. Калининград
Морозов Александр Васильевич, паспорт 2718 734371
(Фамилия, Имя, Отчество)
 представитель компании ООО «Профессиональная группа оценки»,
(наименование оценочной организации)
 совместно с указанным ниже представителем
 от подписи отказался
(Должность)

(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью ~220 кв. м,
 расположенного по адресу: г. Черняховск, Театральный проезд, 2
(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1 подлинных экземплярах на русском языке, имеющих
 одинаковую юридическую силу.
 Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены
 и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник /
 представитель собственника: _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной
 компании: Морозов Александр Васильевич
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)
по доверенности № от 01.08.21 г. от ООО «Профессиональная группа компаний»

(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Приложение № 1 к Акт проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	Банковская Офис	г. Куржиковск, м. Театральная, 2	~ 280 м ²	39:13:010313:	офисное	участок
2				0004:29:239:001: 003335130, 0004: 20068		итальянский

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	г. Куржиковск, м. Театральная, 2
Район	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	
Транспортная доступность	есть
Линия расположения	первая
Окружающая застройка	жилая зона, отличная градостроительная среда
Физические характеристики	
Тип недвижимости	офисное
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офисное
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	не используются
Общая площадь объекта, кв. м	~ 280 м ²
Полезная площадь, кв. м	
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	1
в подвале	—
в цоколе	—
на первом этаже	29
выше первого этажа	—
Наличие отдельного входа	29
Наличие витринного остекления	есть
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	~ 280
ремонт не требуется, кв. м	
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	есть. центральный
канализация, тип	есть. центральный
отопление, тип	центральный
Площадь земельного участка, кв. м	
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник / представитель собственника: от подписи отказался (Подпись)

Представитель оценочной компании: Морозов А.В. (Подпись)

_____ (Подпись)

Всего прошито, пронумеровано, скреплено печатью

_____ 351 _____ листа (ов)

Генеральный директор
ООО «Профессиональная
Группа Оценки»



Исаева А.Ю.