

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор



А.Ю. Исаева

«14» октября 2021 г.

ОТЧЕТ №Н-21-141031

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

ТОМ 1

Москва, 2021 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Настоящее заключение подготовлено ООО «Профессиональная Группа Оценки» в соответствии с Заданием на оценку №1 от 20 сентября 2021 г. к Договору №МН-1-140521 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», от 14 мая 2021 г.

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 Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд 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 24 сентября 2021 года, была установлена справедливая стоимость в размере:

480 065 964 (Четыреста восемьдесят миллионов шестьдесят пять тысяч девятьсот шестьдесят четыре рубля) с учетом НДС (20%)

или

409 980 297,34 (Четыреста девять миллионов девятьсот восемьдесят тысяч двести девяносто семь рублей 34 копейки) без учета НДС

в том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 36,3 кв. м., инв. номер: 9509, лит. Г1, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12. позиция № 1. Кадастровый номер: 36:04:0102022:330	36:04:0102022:330	общая долевая собственность	329 000	274 166,67
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гаража, общая площадь 39 кв. м, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д. 12, позиция № 1. Кадастровый номер: 36:04:0102022:51	36:04:0102022:51	общая долевая собственность	58 000²	58 000,00²
3	1/3 доля в праве общей долевой собственности на нежилое отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 3-этажный, подземных этажей – 1), общая площадь 1 156,7 кв. м., инв. №: 8674, лит. А., п/А. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а. Кадастровый номер: 36:04:0102023:343	36:04:0102023:343	общая долевая собственность	7 240 000	6 033 333,33

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.

² Согласно ст. 146 ч. 2 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
4	1/3 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого отдельно стоящего здания, общая площадь: 414 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, 65-а. Кадастровый номер 36:04:0102022:22	36:04:0102022:22	общая долевая собственность	1 483 000 ²	1 483 000,00 ²
5	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	16 759 000	13 965 833,33
6	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	422 000	351 666,67
7	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	3 508 000 ²	3 508 000,00 ²
8	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	36:33:0002401:326	общая долевая собственность	35 994 000	29 995 000,00
9	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	36:33:0002401:519	общая долевая собственность	459 000	382 500,00
10	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	7 453 000 ²	7 453 000,00 ²
11	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 85,1 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Воронежская область, г. Острогжск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый номер: 36:19:0102041:152	36:19:0102041:152	общая долевая собственность	980 000	816 666,67
12	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	77 013 000	64 177 500,00

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
13	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	19 304 000	16 086 666,67
14	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	6 398 000	5 331 666,67
15	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	17 947 000	14 955 833,33
16	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	3 676 000²	3 676 000,00²
17	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	8 267 000	6 889 166,67
18	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	13 944²	13 944,00²
19	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	244 020²	244 020,00²
20	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	18 892 000	15 743 333,33

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
21	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	210 510 000	175 425 000,00
22	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	43 116 000 ²	43 116 000,00 ²
	ИТОГО			480 065 964	409 980 297,34

Генеральный Директор:

Исаева А.Ю.

Руководитель департамента оценки, оценщик 1 категории, MRICS:

- Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»). Регистрационный номер № 63;
- Дипломированный оценщик Московского государственного технического университета «МАМИ» (диплом ПП №426959, № 920, от 24 декабря 2003 г.)
- Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №021504-1 от 11.06.2021 г.

Савенков А.Л.

Оценщик I категории, MRICS

Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»).

Регистрационный номер № 407;

Дипломированный оценщик МГСУ (диплом ПП №517065)

Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №024897-1 от 15.07.2021 г.

Исаева А.Ю.



СОДЕРЖАНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	8
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	11
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	12
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	16
5.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	18
5.1.	Основание для проведения оценки	18
5.2.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	18
5.3.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	18
5.4.	Итоговая величина стоимости объектов оценки.....	19
5.5.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, заявление о независимости Оценщиков и Исполнителя	23
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
6.1.	Юридическое и экономическое описание объекта оценки	25
6.2.	Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	30
6.3.	Характеристика местоположения объекта оценки	44
6.4.	Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	54
7.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	55
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ	57
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.....	57
8.2.	Влияние вспышки COVID-19 на рынок недвижимости	61
8.3.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	63
8.4.	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	67
8.5.	Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости г. воронежа и воронежской области за первое полугодие 2021.....	67
8.6.	Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости г. калининграда и калининградской области за первое полугодие 2021	71
8.7.	Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости г. екатеринбурга за первое полугодие 2021	76
8.8.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов коммерческой недвижимости.....	79
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	81
9.1.	Применяемые в отчете термины и определения.....	81
9.2.	Требования к проведению оценки.....	86
9.3.	Общие положения Международного Стандарта Финансовой Отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»	87
9.4.	Применение МСФО (IFRS 13) для оценки нефинансовых активов	88
9.5.	Методы оценки	89
9.6.	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.....	92

9.7. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.....	93
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	95
10.1. Общие положения.....	95
10.2. Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	95
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	187
11.1. методы оценки	187
11.2. Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	187
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	262
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ	271
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ	275
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ	277
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	278
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	286
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ТОМ 2 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АКТЫ ОСМОТРА	385

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

Объект оценки	Имущество, составляющее Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» в количестве 22 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 охранный зоны инженерных коммуникаций. Информация об ограничениях (обременениях) приведена пообъектно в Разделе 6 настоящего Отчета.
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на 20.09.2021 г.	516 009 249,49 (Пятьсот шестнадцать миллионов девять тысяч двести сорок девять рублей 49 копеек). 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	<p>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.</p> <p>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.</p>
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость. В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Дата оценки	24 сентября 2021 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. 2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете. 3. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Исполнителя и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете. 4. Исполнитель и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. 5. При проведении анализа и расчетов Исполнитель использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Исполнитель не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. 6. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Исполнителем и содержащиеся в Отчете, берутся Исполнителем из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной

	<p>достоверности. Все использованные Исполнителем в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <ol style="list-style-type: none">7. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.8. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.9. От Исполнителя не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.10. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.11. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Исполнителя без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.12. Исполнитель гарантирует, что оценщики, указанные в настоящем Задании, не являются учредителями, участниками, собственниками, должностными лицами или работниками Заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, и не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.13. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщиков, участвующих в подготовке Отчета, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.14. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщиков, участвующих в подготовке Отчета, составляет не менее трех лет.15. Стороны подтверждают, что Исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика.16. Исполнитель гарантирует, что оценщики, указанные в настоящем Отчете, не имеют вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне Договора.17. Стороны подтверждают, что не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщиков и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.18. Стороны гарантируют, что размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.19. 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. <p>Дополнительные допущения и ограничения, использованные при оценке, Приведены в Разделе 3 настоящего Отчета.</p>
--	---

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями, в действующей редакции на дату оценки).

Оценка выполнена в соответствии со следующими стандартами и правилами оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611;
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
6. 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.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Выводы и заключения, сделанные Оценщиками в настоящем Отчете, ограничиваются следующими допущениями:

1. Оценщики гарантируют должную достоверность и точность результатов настоящей оценки исключительно для цели и на дату, указанные в Отчете об оценке.
2. 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.
3. Оценщики основывались на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки.
4. Оценщики исходили из того, что предоставленная 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, Оценщики не предоставляют гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности.
5. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщики применяли 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, Оценщиками делался вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.
6. Перед Оценщиками не ставилась задача, и они не проводили как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемых объектов, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемых объектов, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.
7. От Оценщиков не требовалось, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности.
8. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
9. Оценщики исходили из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объектах, для которых производились расчеты.
10. Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.
11. 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.
12. 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.
13. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении Объекта оценки.
 14. Мнение Оценщиков относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщики не принимают 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 их стоимость.
 15. Всемирная организация здравоохранения 11.03.2020 г. объявила вспышку коронавирусной инфекции COVID-19 пандемией. Данное обстоятельство спровоцировало ряд непрогнозируемых изменений экономического положения в мире: падение и нестабильность рынков; внеэкономические (в т.ч. государственные) механизмы регулирования экономики; значительная неопределенность будущего и связанная с ней неработоспособность большинства методик прогноза, основанных на анализе ретроспективы.
 16. Рынки (в частности, рынок недвижимости и рынок капитала) испытывают влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID-19. В настоящее время пока еще слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе. Некоторые из ключевых факторов, которые могут быть затронуты, включают, но не ограничиваются: прогноз доходов, риски поставщиков, риски клиентов, общие рыночные факторы риска и рыночные коэффициенты публичных компаний и другие. Рыночные условия меняются ежедневно. Степень влияния пандемии COVID-19 на экономику на данный момент неизвестна, поэтому это событие представляет собой рыночную неопределенность.
 17. На Дату оценки на рынке существует значительная неопределенность, в связи с чем стоимость, определенная в рамках Отчета об оценке, 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 проведения оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, которые могут возникнуть в результате такого последующего изменения стоимости.
 18. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета об оценке периодически пересматривать оценку стоимости.
 19. Цель настоящих положений о существенной неопределенности состоит в том, чтобы установить, что клиент, опирающийся на конкретный отчет об оценке, понимает, что Отчет об оценке 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 оценке может быть придана меньшая определенность, чем в период отсутствия таких обстоятельств.
 20. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно справедливой стоимости Объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.
 21. В связи с отсутствием документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов, а также экологического

- загрязнения оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений.
22. 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.
 23. Оценщики оставляют за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены 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.
 24. Все расчеты проводились в приложении Microsoft Excel. В процессе расчетов Оценщики оставляют за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.
 25. Оценщики не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в Объекте оценки; не имеет 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 оценщиков. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
 26. Оплата услуг Оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам Заказчика, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключенному договору.
 27. Оценка производилась на основе предоставленных Заказчиком данных, а также визуального осмотра Объекта оценки, проведенного Оценщиками самостоятельно в период 22 сентября – 1 октября 2021 г.
 28. Выписки из ЕГРН для объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки, предоставленные Оценщикам, датированы от 31 августа и 1 сентября 2021 года. Оценщики предполагают, что до Даты оценки существенных изменений, влияющих на справедливую стоимость Объекта оценки, не произошло, и данные выписки содержат актуальную на Дату оценки информацию.
 29. 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.
 30. 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.
 31. 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.

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

32. Расчет стоимости оцениваемой доли объектов недвижимости, расположенных по адресам: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а и 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 объектов недвижимости в составе Объекта оценки определялась произведением стоимости всего земельного участка / здания на размер оцениваемой доли.
33. 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, Оценщики не могут гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.
34. Настоящие допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

4. 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 P/c: 40701810800000000150 в Банк ГПБ (АО) к/с 30101810200000000823 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 ИНН 774311614269 СНИЛС 056-746-175-89 Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»). Номер по реестру 407 от 03.02.2017 г. Адрес местонахождения СРО: 109147, город Москва, Марксистская улица, дом 34 корпус 10. ИНН 7709470802, ОГРН 1157700016539 от 16 октября 2015 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке «Оценка предприятия (бизнеса)» ПП № 517065, регистрационный номер 72, от 28 июня 2002г., выдан Московским государственным строительным университетом. • Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 024897-1 от 15.07.2021 года; • Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» №009405-2 от 12.04.2018 г. • Квалификационный аттестат «Оценка бизнеса» - №016236-3 от 21.12.2018 г. <p>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховым акционерным обществом «ВСК». РЕКВИЗИТЫ: Полис страхования №2100В4000085-002 Страховая сумма с 01.06.2021 по 01.09.2021г. 30 000 000 руб.00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Страховая сумма с 02.09.2021 по 31.05.2022г. 100 000 000 руб.00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек). Стаж работы в оценочной деятельности: 19 лет (с 2002 г.); Организационно-правовая форма юридического лица, с которым эксперт заключил трудовой договор: (договор №2 от 17.02.2004г. бессрочный) – общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Профессиональная Группа Оценки». ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1047796059827 Дата присвоения ОГРН: 04 февраля 2004 г. Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 123100 г. Москва, Пресненская наб., д.12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, ч. офис №4; Почтовый адрес: 123100 г. Москва, Пресненская наб., д.12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, ч. офис №4 Адрес местоположения офиса: 123100, Россия, г. Москва, ул. Пресненская наб., 12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом.4; Адрес электронной почты: a.isaeva@pgo.ru Контактный телефон: 7 499 400-13-55</p>



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Степень участия оценщиков в проведении оценки объекта оценки	Оценщик выполнил оценку самостоятельно
Сведения о привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались
Страховка гражданской (профессиональной) ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	САО «ВСК» (страховой полис № 200D0B40R3321-0002 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 23.12.2022 г.).

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки	Задание на оценку №1 от 20 сентября 2021 г. к Договору №МН-1-140521 от 14 мая 2021 г.
---------------------------------	---

5.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Имущество, составляющее Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в количестве 22 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 Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд 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 Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд 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 20.09.2021 г.	516 009 249,49 (Пятьсот шестнадцать миллионов девять тысяч двести сорок девять рублей 49 копеек). 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 охранной 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.

5.3. 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, 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, определенная в рамках доходного подхода, приведена пообъектно в Разделе 11 настоящего Отчета.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. с НДС	480 065 964 (Четыреста восемьдесят миллионов шестьдесят пять тысяч девятьсот шестьдесят четыре) рубля.

5.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

По мнению Оценщиков справедливая стоимость Объекта оценки – имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на 24 сентября 2021 года, была установлена в размере:

480 065 964 (Четыреста восемьдесят миллионов шестьдесят пять тысяч девятьсот шестьдесят четыре) рубля с учетом НДС

или

409 980 298 (Четыреста девять миллионов девятьсот восемьдесят тысяч двести девяносто восемь) рублей без учета НДС

в том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 36,3 кв. м., инв. номер: 9509, лит. Г1, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12. позиция № 1. Кадастровый номер: 36:04:0102022:330	36:04:0102022:330	общая долевая собственность	329 000	274 166,67
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гаража, общая площадь 39 кв. м, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д. 12, позиция № 1. Кадастровый номер: 36:04:0102022:51	36:04:0102022:51	общая долевая собственность	58 000 ³	58 000,00 ³
3	1/3 доля в праве общей долевой собственности на нежилое отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 3-этажный, подземных этажей – 1), общая площадь 1 156,7 кв. м., инв. №: 8674, лит. А., п/А. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а. Кадастровый номер: 36:04:0102023:343	36:04:0102023:343	общая долевая собственность	7 240 000	6 033 333,33
4	1/3 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого отдельно стоящего здания, общая площадь: 414 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, 65-а. Кадастровый номер 36:04:0102022:22	36:04:0102022:22	общая долевая собственность	1 483 000 ³	1 483 000,00 ³
5	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	16 759 000	13 965 833,33
6	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	422 000	351 666,67

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
7	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	3 508 000 ³	3 508 000,00 ³
8	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	36:33:0002401:326	общая долевая собственность	35 994 000	29 995 000,00
9	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	36:33:0002401:519	общая долевая собственность	459 000	382 500,00
10	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	7 453 000 ³	7 453 000,00 ³
11	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 85,1 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый номер: 36:19:0102041:152	36:19:0102041:152	общая долевая собственность	980 000	816 666,67
12	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	77 013 000	64 177 500,00
13	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	19 304 000	16 086 666,67
14	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	6 398 000	5 331 666,67

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
15	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	17 947 000	14 955 833,33
16	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	3 676 000 ³	3 676 000,00 ³
17	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	8 267 000	6 889 166,67
18	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	13 944 ³	13 944,00 ³
19	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	244 020 ³	244 020,00 ³
20	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	18 892 000	15 743 333,33
21	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	210 510 000	175 425 000,00
22	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	43 116 000 ³	43 116 000,00 ³



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
	ИТОГО			480 065 964	409 980 297,34

³ Согласно ст. 146 ч. 2 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

5.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ, ЗАЯВЛЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКОВ И ИСПОЛНИТЕЛЯ

Результат оценки предполагается использовать для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» и принятия управленческих решений.

Использование результата в других целях недопустимо. Мнение Исполнителя относительно справедливой стоимости Объекта оценки действительно только на дату проведения оценки.

Оценка справедливой стоимости Объекта оценки проводилась без учета ограничений (обременений) прав.

Номер отчета – Н-21-141031

Срок проведения оценки – 21 сентября – 14 октября 2021 г. включительно.

Дата составления отчета – 14 октября 2021 года.

Срок действия Отчета об оценке – до 13 апреля 2022 (включительно).³

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

1. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями.
2. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщиков.
3. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами оценки.
4. Вознаграждение Оценщиков и Исполнителя не зависят от какого-либо аспекта отчета.

5. Настоящим Оценщики 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.

6. Оценщики и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

7. Оценщики 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 Оценщиков и Исполнителя. Размер оплаты Оценщиков Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

8. Вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщиков, 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.

9. Отсутствуют иные основания, установленные законодательством Российской Федерации, препятствующие Оценщикам и Исполнителю выполнять работу по оценке Объекта оценки.

10. Образование Оценщиков соответствует необходимым требованиям.

11. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

³Итоговая 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»).

12. Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщиков. Прочие допущения и ограничения будут приведены в тексте Отчета.

13. Полученные Оценщикам 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. Оценщики 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 Оценщики не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки Объекта оценки. Оценщики также обязуются не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки.

17. От Исполнителя и Оценщиков 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 Оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки.

Оценщик



Исаева А.Ю.

Руководитель департамента оценки



Савенков А.Л.

Генеральный Директор



Исаева А.Ю.



6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ 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 22 объектов (14 зданий / помещений, 8 земельных участков) или 12 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 Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд 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.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Ограничение (обременение)	Документы	Балансовая стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на 20.09.2021, руб.
1	Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 36,3 кв. м., инв. номер: 9509, лит. Г1, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12, позиция № 1. Кадастровый номер: 36:04:0102022:330	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 01.09.2021 № 99/2021/414313 889	149 602,00	101 530,44
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гаража, общая площадь 39 кв. м, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д. 12, позиция № 1. Кадастровый номер: 36:04:0102022:51	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 01.09.2021 № 99/2021/414366 542	14 245,00	14 245,00

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Ограничение (обременение)	Документы	Балансовая стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на 20.09.2021, руб.
3	1/3 доля в праве общей долевой собственности на нежилое отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 3-этажный, подземных этажей – 1), общая площадь 1 156,7 кв. м., инв. №: 8674, лит. А., п/А. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а. Кадастровый номер: 36:04:0102023:343	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 31.08.2021 № 99/2021/414219 255. Кадастровый паспорт. Технический паспорт.	3 748 850,00	2 544 232,92
4	1/3 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого отдельно стоящего здания, общая площадь: 414 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, 65-а. Кадастровый номер 36:04:0102022:22	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 31.08.2021 № 99/2021/414219 747	30 774,00	30 774,00
5	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 31.08.2021 № 99/2021/414268 457. Технический паспорт.	8 762 172,00	5 946 626,96
6	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 01.09.2021 № 99/2021/414314 175. Технический паспорт.	205 969,00	139 785,20
7	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 01.09.2021 № 99/2021/414366 648	68 085,00	68 085,00

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Ограничение (обременение)	Документы	Балансовая стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на 20.09.2021, руб.
8	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	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 25.11.2020 № 99/2020/362189 572. Технический паспорт.	13 212 586,00	8 966 990,64
9	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 31.08.2021 № 99/2021/414183 560. Технический паспорт.	507 369,00	344 336,80
10	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 31.08.2021 № 99/2021/414268 637	671 216,00	671 216,00
11	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 85,1 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Воронежская область, г. Острогжск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый номер: 36:19:0102041:152	общая долевая собственность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 31.08.2021 № 99/2021/414187 345. Технический паспорт.	437 436,00	296 875,32
12	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 01.09.2021 № 99/2021/414314 786. Технический паспорт.	52 160 896,00	35 400 053,68

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Ограничение (обременение)	Документы	Балансовая стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на 20.09.2021, руб.
13	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 31.08.2021 № 99/2021/414211471	2 511 340,00	1 704 372,08
14	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 31.08.2021 № 99/2021/414269891	2 069 995,00	1 404 844,04
15	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 31.08.2021 № 99/2021/414192050	17 068 057,00	11 583 583,96
16	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, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 01.09.2021 № 99/2021/414374480	51 500,00	51 500,00
17	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 31.08.2021 № 99/2021/414269385	8 429 159,00	5 697 271,01

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Ограничение (обременение)	Документы	Балансовая стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на 20.09.2021, руб.
18	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	общая долевая собственность	доверительное управление, ограничение прав на часть земельного участка, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 31.08.2021 № 99/2021/414211 634	443,58	443,58
19	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	общая долевая собственность	доверительное управление, ограничение прав на часть земельного участка, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 01.09.2021 № 99/2021/414338 327	7 762,74	7 762,74
20	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 31.08.2021 № 99/2021/414222 360. Технический паспорт.	15 403 702,00	9 416 216,47
21	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 31.08.2021 № 99/2021/414191 903. Технический паспорт.	195 093 094,91	133 484 748,65
22	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725	общая долевая собственность	доверительное управление, ограничение прав на часть земельного участка, предусмотренное	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 31.08.2021 №	298 133 755,00	298 133 755,00

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Ограничение (обременение)	Документы	Балансовая стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на 20.09.2021, руб.
	кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5		ое статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ	99/2021/414214 527		
	ИТОГО				618 738 009,23	516 009 249,49

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.

На основании проведенного в период 22 сентября – 01 октября 2021 г. визуального осмотра, Оценщиком сделан вывод о том, что по состоянию на Дату оценки, все объекты недвижимого имущества находятся в хорошем или удовлетворительном состоянии за исключением объекта, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1, который находится в неудовлетворительном состоянии.

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	Визуальный осмотр
1	1	Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 36,3 кв. м., инв. номер: 9509, лит. Г1, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12. позиция № 1. Кадастровый номер: 36:04:0102022:330			2000	гараж	36,3	1	кирпич	Электроэнергия	удовлетворительное	без отделки	не эксплуатируется	22.09.2021 - 01.10.2021
2	1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гаража, общая площадь 39 кв. м, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д. 12, позиция № 1. Кадастровый номер: 36:04:0102022:51	земли населенных пунктов	для эксплуатации гаража		земельный участок	39,0							
3	2	1/3 доля в праве общей долевой собственности на нежилое отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 3-этажный, подземных этажей – 1), общая площадь 1 156,7 кв. м., инв. №: 8674, лит. А., п/А. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а. Кадастровый номер: 36:04:0102023:343			1992	1/3 часть здания / административное	1156,7**	4 / подвал	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	удовлетворительное	стандарт / среднее	частично эксплуатируется	22.09.2021 - 01.10.2021

№ 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	Визуальный осмотр
4	2	1/3 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого отдельно стоящего здания, общая площадь: 414 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, 65-а. Кадастровый номер 36:04:0102022:22	земли населенных пунктов	для эксплуатации нежилого отдельно стоящего здания		земельный участок	414**							
5	3	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	22.09.2021 - 01.10.2021 Не было доступа к помещениям
6	3	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207			1995	гараж	33,2	1	Бетонные блоки	Электроэнергия	Удовлетворительное	стандарт / среднее	не эксплуатируется	

№ 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	Визуальный осмотр
7	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	земли населенных пунктов	для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть)		земельный участок	1 020,0							
8	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			1992	здание / административное	1 442,8	3 / подвал	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	Удовлетворительное	стандарт / требуется косметический ремонт	частично эксплуатируется	22.09.2021 - 01.10.2021
9	4	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	22.09.2021 - 01.10.2021
10	4	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							

№ 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	Визуальный осмотр
11	5	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 85,1 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Воронежская область, г. Острогжск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый номер: 36:19:0102041:152			1931 / 1956 (реконструкция)	помещение / свободное назначение	85,1	подвал, 1 этаж	кирпич	отопление (от групповой котельной), водоснабжение, канализация, электроосвещение	Неудовлетворительное	без отделки / требует проведение капитального ремонта	не эксплуатируется	22.09.2021 - 01.10.2021
12	6	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			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	22.09.2021 - 01.10.2021
13	7	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287			1972 / 2010 капитальный ремонт	помещение / свободное назначение	206,5	1	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	Удовлетворительное	стандарт / среднее	эксплуатируется	22.09.2021 - 01.10.2021
14	8	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литеры А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226			1988 / 2004 капитальный ремонт	помещение / свободное назначение	39,6	1	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	Удовлетворительное	стандарт / среднее	эксплуатируется	22.09.2021 - 01.10.2021

№ 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	Визуальный осмотр
15	9	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30			1952 / 2007 реконструкция	здание / административное	348,1	3 / подвал	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации	хорошее	стандарт / среднее	эксплуатируется	22.09.2021 - 01.10.2021
16	9	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							
17	10	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	22.09.2021 - 01.10.2021 Не было доступа к помещению м

№ 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	Визуальный осмотр
18	10	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**							
19	10	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**							
20	11	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	частично эксплуатируется	22.09.2021 - 01.10.2021

№ 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	Визуальный осмотр
21	12	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7			1963 / 2000 капитальный ремонт	здание / административное	2 299,4	5 / подвал	кирпич	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации, резервное электропитание	хорошее	отделка "люкс" / среднее	эксплуатируется	22.09.2021 - 01.10.2021
22	12	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	земли населенных пунктов	под существующее административное 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 Оценщиками был проведен анализ действующих арендных ставок на соответствие рыночным ставкам аренды в аналогичных оцениваемым зданиях и помещениях, расположенных в соответствующих городах. Результаты анализа приведены в Разделах 8.5 - 8.7 и 11 настоящего Отчета. По результатам проведенного анализа Оценщиками 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 Оценщиками самостоятельно в период 22 сентября – 01 октября 2021 года.

Фотографии Объекта оценки и акты осмотров приведены в Приложении 4 (том 2).

Таблица 6.3. Основные сведения об условиях заключенных долгосрочных и краткосрочных договорах аренды.

№ 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
1	1	Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 36,3 кв. м., инв. номер: 9509, лит. Г1, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12. позиция № 1. Кадастровый номер: 36:04:0102022:330						
2	1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гаража, общая площадь 39 кв. м, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д. 12, позиция № 1. Кадастровый номер: 36:04:0102022:51			не эксплуатируется			
3	2	1/3 доля в праве общей долевой собственности на нежилое отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 3-этажный, подземных этажей – 1), общая площадь 1 156,7 кв. м., инв. №: 8674, лит. А., п/А. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а. Кадастровый номер: 36:04:0102023:343	Арендатор 1	20.04.2022	44,84	4 033	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.
			Арендатор 2	01.06.2023	74,40	3 226		
4	2	1/3 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого отдельно стоящего здания, общая площадь: 414 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, 65-а. Кадастровый номер 36:04:0102022:22						
5	3	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367			не эксплуатируется		Поскольку у Оценщика не было доступа к помещениям, допущение о состоянии помещений сделано на основании визуального осмотра фасада объекта оценки.	
6	3	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект						

№ п/п	№ 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
		Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207						
7	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						
8	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	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.
9	4	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	20.08.2021	44,20	4 086	н.д.	
10	4	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						
11	5	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 85,1 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Воронежская область, г. Острогжск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый номер: 36:19:0102041:152			не эксплуатируется			-

№ 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
12	6	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 1	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.
			Арендатор 2	20.08.2021	361,00	5 400		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.
13	7	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	Арендатор	20.09.2023	206,50	13 366	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.
14	8	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литер А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	Арендатор	20.08.2022	39,60	24 364	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.
15	9	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	Арендатор	29.11.2024	348,10	11 179	Арендная ставка не включает коммунальные и эксплуатационные платежи (данные расходы оплачиваются арендатором дополнительно)	На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости, арендная ставка по договору аренды соответствует рыночным значениям для данного класса объектов, поэтому определение справедливой стоимости

№ 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
								производилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.
16	9	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						
17	10	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			не эксплуатируется			Поскольку у Оценщика не было доступа к помещениям, допущение о состоянии помещений сделано на основании визуального осмотра фасада объекта оценки.
18	10	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						
19	10	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						
20	11	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	Арендатор	20.05.2022	89,10	3 424	Арендная плата не включает эксплуатационные расходы, плату за отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, иные коммунальные услуги	На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующему договору аренды не соответствует рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных с учетом общих допущений, описанных в Разделе 3.



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№ 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
21	12	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.
22	12	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5						

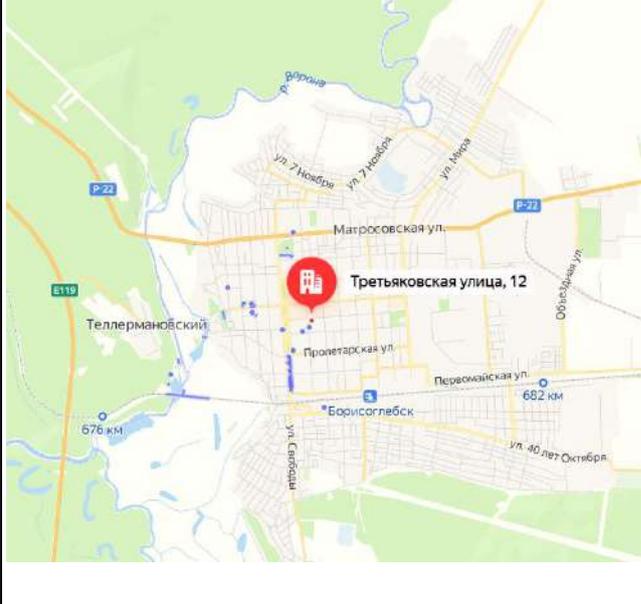
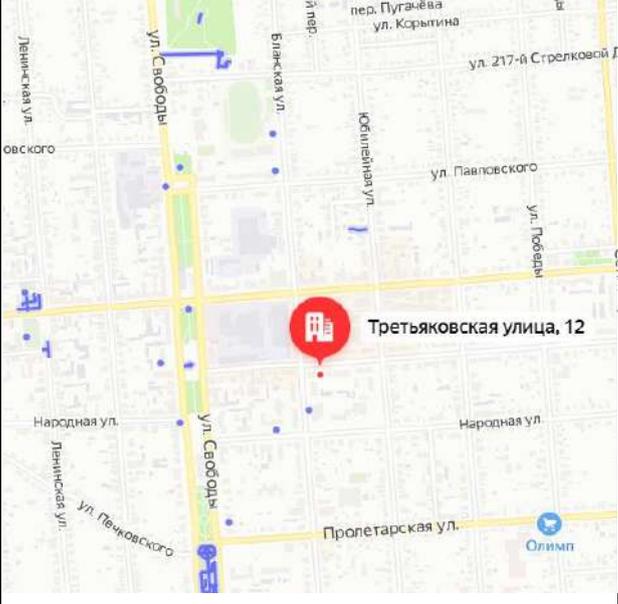
6.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

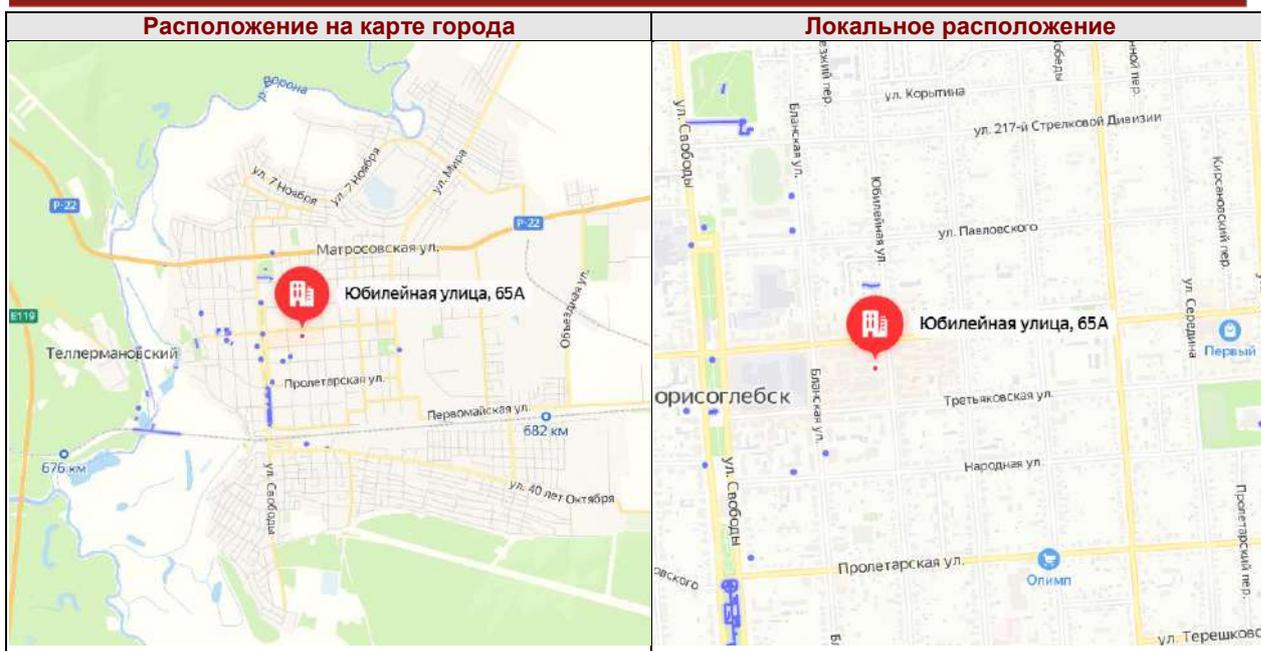
Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, составляющее Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в количестве 22 объектов (14 зданий / помещений, 8 земельных участков) или 12 единых объектов недвижимости, в состав которых включены здания / помещения и земельные участки, расположенные по одному адресу.

Оцениваемое недвижимое имущество расположено в таких городах, как г. Борисоглебск (Воронежская область), г. Лиски (Воронежская область), г. Нововоронеж (Воронежская область), г. Острогожск (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.

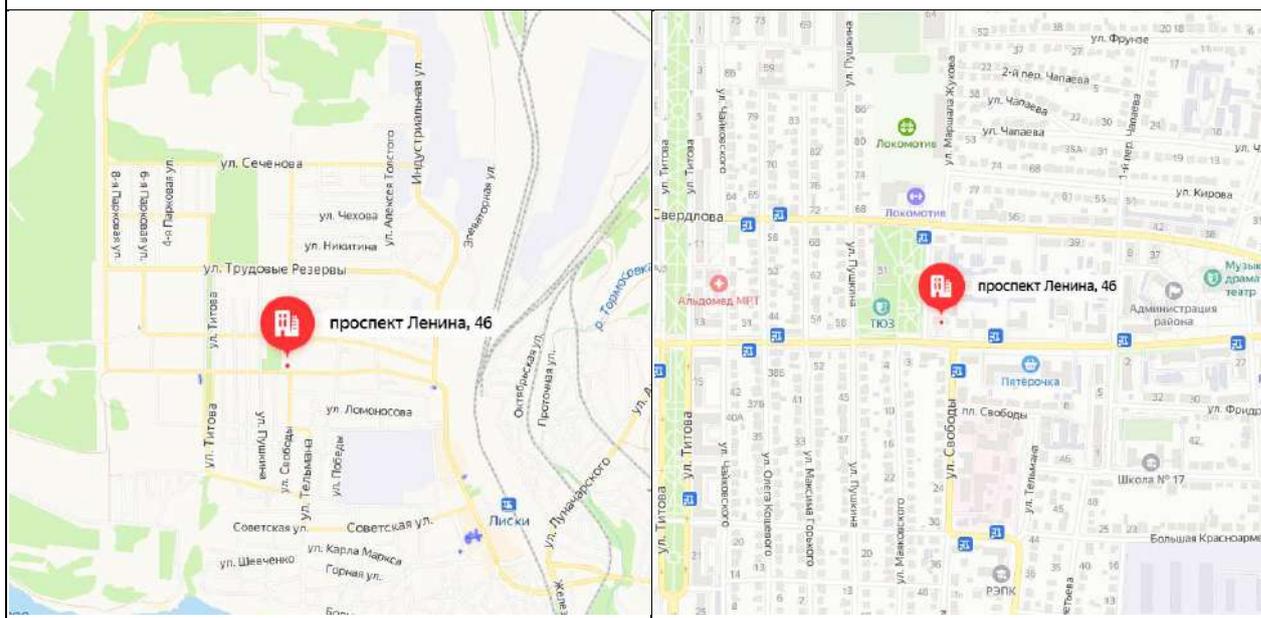
Расположение Объекта оценки представлено ниже на рисунках в таблице 6.4.

Таблица 6.4. Месторасположение объектов недвижимости в составе Объекта оценки.

Расположение на карте города	Локальное расположение
	
<p>Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12. позиция № 1</p>	

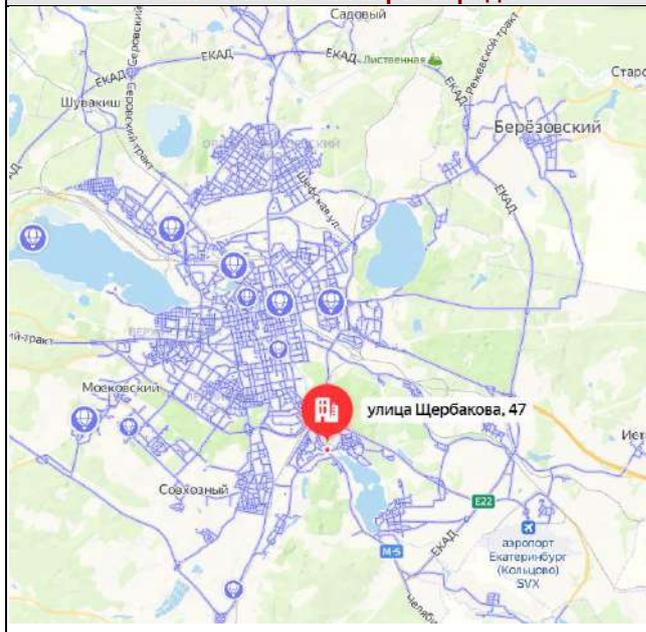
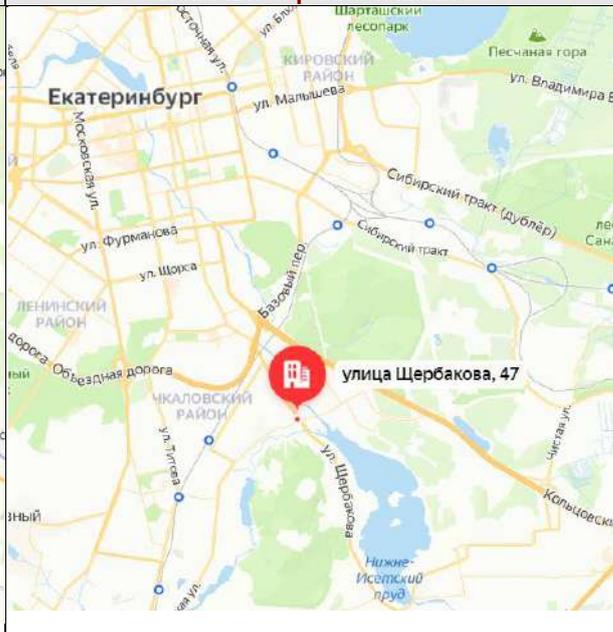
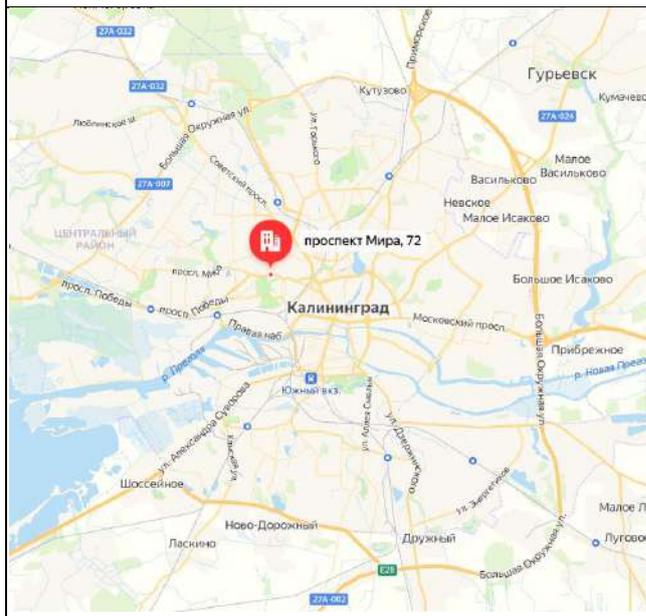
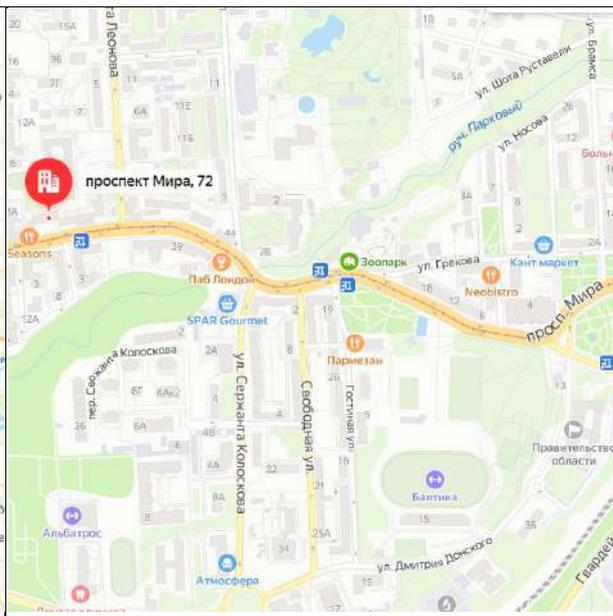


Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а



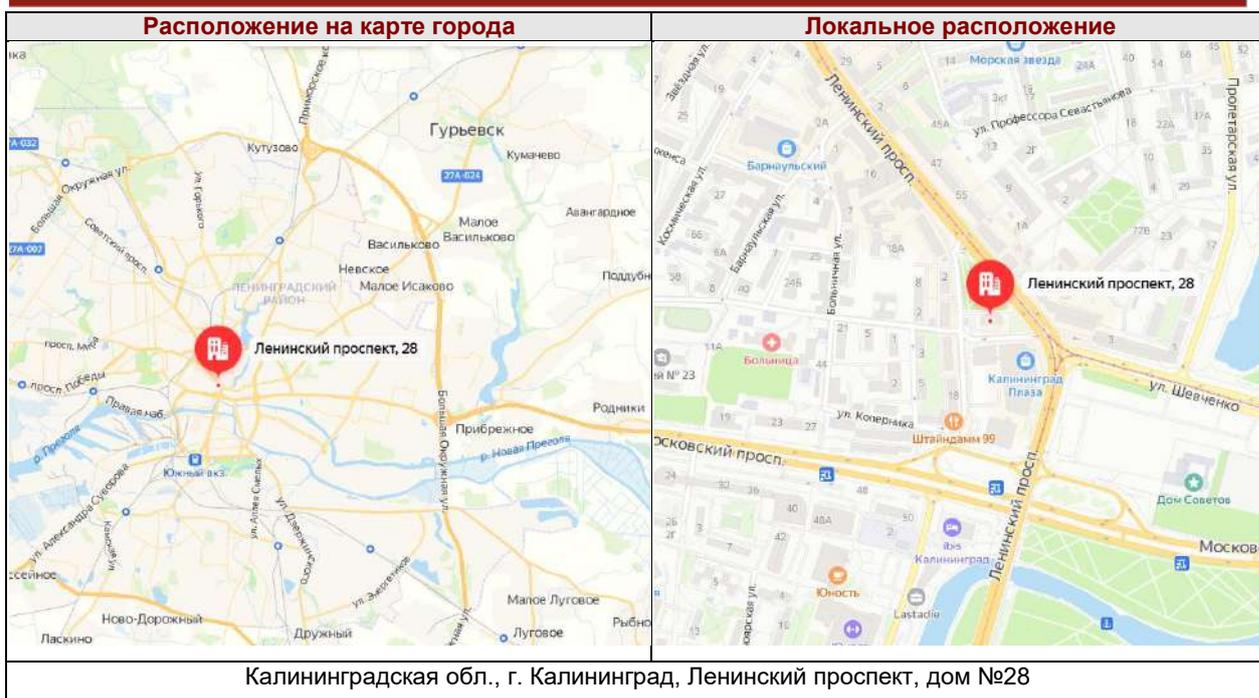
Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46

Расположение на карте города	Локальное расположение
<p>Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8</p>	
<p>Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1</p>	

<p>Расположение на карте города</p> 	<p>Локальное расположение</p> 
<p>Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47</p>	
	
<p>Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а</p>	

Расположение на карте города	Локальное расположение
<p>улица Ульяны Громовой, ...</p>	<p>улица Ульяны Громовой, ...</p>
<p>Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50</p>	
<p>проспект Ленина, 23А</p>	<p>проспект Ленина, 23А</p>
<p>Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а</p>	

Расположение на карте города	Локальное расположение
<p>Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1</p>	
<p>Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №2</p>	



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. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12. позиция № 1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12. позиция № 1
Транспортная доступность	Хорошая
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 коммерческую и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена стихийная парковка
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроосвещение

Таблица 6.6. Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а
Транспортная доступность	Хорошая
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

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 6.7. 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 6.8. Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8

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

Таблица 6.9. Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия ул. Карла Маркса – одной из основных транспортных магистралей города, в шаговой доступности расположены остановки общественного транспорта (автобусы и маршрутные такси). Одной из основных транспортных магистралей является ул. Карла Маркса, которая проходит через весь город и обеспечивает выезд на трассу Воронеж — Луганск (Р194)
Преобладающая застройка района местоположения	Жилая и коммерческая

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

Таблица 6.10. 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 6.11. Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а

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

Таблица 6.12. 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

Показатель	Описание или характеристика показателя
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 6.13. 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 6.14. 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 6.15. 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

Показатель	Описание или характеристика показателя
	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
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 6.16. 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, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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.

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



Общество с ограниченной ответственностью **ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ**

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.

Согласно данным предоставленной технической документации, выпискам из ЕГРН, Оценщиками были определены законодательно разрешенные виды использования оцениваемых объектов, которые соответствуют их фактическому использованию. Соответственно текущее назначение объектов 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.

По оценке Минэкономразвития России, инфляция в июле замедлилась – как в годовом (до 6,46% г/г после 6,50%), так и в месячном выражении (0,31% м/м после 0,69% м/м в июне, с исключением сезонности – до 0,41% м/м SA1 с 0,67% м/м SA). Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции (-6,9% м/м после +2,4% м/м в июне, в июле 2020 г.: -2,5% м/м), а также снижение цен на нерегулируемые услуги (-0,1% м/м после +1,0% в июне, в июле 2020 г.: +0,3% м/м). Рост цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции оставался стабильным.

Потребительская инфляция, по данным Росстата, в июле 2021 г. замедлилась: 0,31% м/м (июнь: 0,69% м/м), с исключением сезонного фактора - 0,41% м/м SA (0,67% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении темпы роста цен также несколько снизились (до 6,46% г/г в июле после 6,50% г/г в июне).

В продовольственном сегменте в июле наблюдалась дефляция на уровне -0,5% м/м (после +0,6% м/м в июне). Основной вклад внесло сезонно снижение цен на фрукты и овощи (-6,9% м/м после +2,4% м/м в июне), которое было более выраженным, чем в аналогичном месяце прошлого года (-2,5% м/м в июле 2020 года). Рост цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции в июле оставался стабильным (0,4%, как и в июне, по сравнению с 0,7% м/м в мае–апреле).

Непродовольственная инфляция в июле составила 0,8% м/м после 0,7% м/м в июне (с исключением сезонного фактора: 1,0% м/м SA после 0,9% м/м SA). Ускорился рост цен на отдельные товары с высокой долей импортной составляющей (легковые автомобили, телерадиотовары, средства связи). На строительные материалы темпы роста цен замедлились (5,1% м/м после 6,8% м/м в июне).

В секторе услуг инфляция в июле составила 0,9% м/м (0,8% м/м месяцем ранее). Основной вклад внесла плановая индексация регулируемых цен и тарифов с 1 июля. При этом в сегменте услуг, за исключением цен и тарифов, наблюдалась нехарактерная для этого времени года дефляция на уровне -0,1% м/м после роста цен на +1,0% м/м месяцем ранее) под влиянием удешевления услуг зарубежного туризма. В результате с исключением сезонного фактора инфляция в сфере услуг замедлилась до 0,16% м/м SA (0,55% м/м SA месяцем ранее).

⁵https://www.economy.gov.ru/material/file/83f4516888010a1612434498e2bf65ec/210728_.pdf
<https://www.economy.gov.ru/material/file/8f2be7bb785a9360df49a4bd3d904c05/06082021.pdf>

В июне ВВП, по оценке, достиг допандемийного уровня⁶ (+0,1% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). Прирост ВВП к июню 2020 г. составили 8,5% г/г (к июню 2019 г.: +1,9%), по итогам 2 кв. 2021 г. – 10,1% г/г (+1,5% ко 2 кв. 2019 года).

Выпуск ключевых несырьевых отраслей (обрабатывающая промышленность, сельское хозяйство, строительство) уверенно превышает допандемийные уровни (в июне – в среднем на 5%, месяцем ранее – на 4%). Добыча полезных ископаемых сохраняется более чем на 2% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+, однако показатели выпуска постепенно восстанавливаются.

На потребительском рынке в июне восстановление несколько замедлилось. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг⁷, по оценке, был на 0,5% SA ниже допандемийного уровня (май: -0,2% SA). Оборот розничной торговли, по оценке, опустился чуть ниже допандемийного уровня впервые с начала года. В секторе услуг восстановление продолжается, при этом показатели пока не достигли допандемийных уровней как по объему платных услуг населению (-0,6% к 4 кв. 2019 г.), так и по обороту общественного питания (-6,8% к 4 кв. 2019 г.).

Вместе с тем фактором поддержки потребительского спроса по-прежнему выступает уверенное восстановление рынка труда. Десятый месяц подряд продолжается снижение уровня безработицы (по методологии МОТ) – до 4,8% от рабочей силы в июне (-0,1 п.п. к маю, -1,6 п.п. к пику августа прошлого года). Растут реальные заработные платы (за январь–май 2021 г. – 3,0% г/г, к 5 месяцам 2019 г. – 6,5%).

Реальные денежные доходы населения по итогам 2 кв. 2021 г. продолжили восстановление и приблизились к уровню аналогичного квартала 2019 г. (-0,2%, -0,7% кварталом ранее). При этом среднедушевые денежные доходы продемонстрировали небольшой прирост относительно 2 кв. 2019 г. (+0,2% после снижения на -0,3% в 1 кв. 2021 г. к 1 кв. 2019 года).

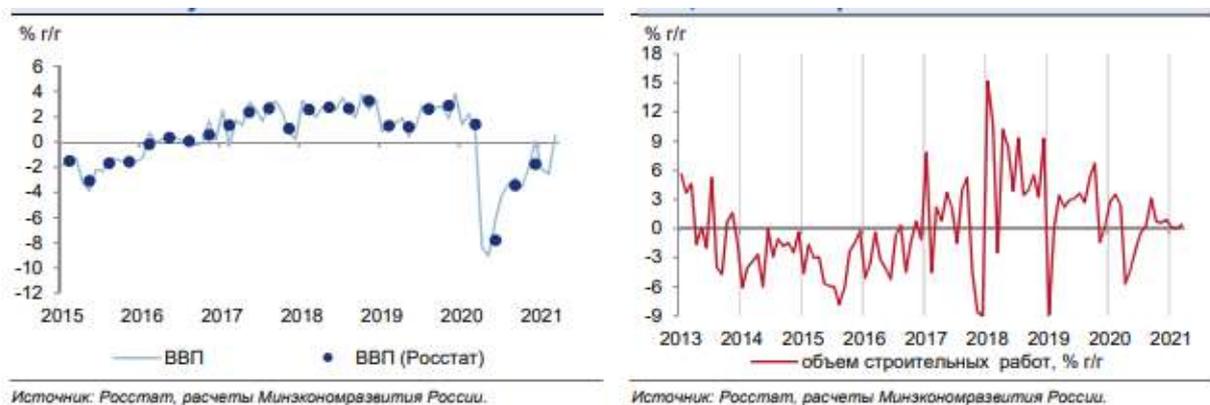


Рис.8.1. Динамика ВВП и объема строительных работ

Оперативные индикаторы инвестиционной активности указывают на сохранение позитивных тенденций. По итогам 5 месяцев текущего года инвестиционный импорт вырос

⁶ Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4 кв. 2019 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).

⁷ Квартальные данные уточнены после получения данных годового сплошного статистического наблюдения за организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, и ежегодных выборочных обследований малых предприятий, микропредприятий и индивидуальных предпринимателей, а также за счет дооценки объемов платных услуг населению на основе административных источников (ФНС России) о доходах самозанятых.

на 19,6% относительно показателей аналогичного периода 2019 года. Производство стройматериалов в июне превысило уровень июня 2019 г. на 7,4% (во 2 кв. 2021 г.: +6,4% относительно 2 кв. 2019). Объем работ в строительстве в июне вырос на 13,3% относительно уровня июня 2019 г. (по итогам 2кв21 – 6,4% относительно 2 кв. 2019 года).

В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт в первые 5 месяцев года показывает уверенный рост (по оценке, +7,1% г/г в сопоставимых ценах за январь–май).

Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций до максимальных значений с 2011 г. (19,9 млрд долл. США во 2 кв. 2021 г. по сравнению с 1,6 млрд долл. США во 2 кв. 2020 г. и 10,0 млрд долл. США во 2 кв. 2019 года).

Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Продолжается уверенный рост корпоративного (9,7% г/г в июне с исключением валютной переоценки) и ипотечного кредитования (27,1% г/г в мае с исключением валютной переоценки). Растет и потребительское кредитование (14,1% г/г в мае). Ставки по кредитам во всех сегментах рынка в январе–мае в целом оставались стабильными с небольшим увеличением в мае. При этом предпосылки для их роста в ближайшие месяцы создает повышение Банком России ключевой ставки (в общей сложности на 2,25 п.п. с начала года, в том числе на 1,0 п.п. на заседании 23 июля 2021 года).

Несмотря на постепенную нормализацию бюджетной политики, расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 8,5% г/г, или +1,6 трлн рублей в 1 полугодии 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–июнь они увеличились на 20,7% (или на 3,7 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 17,0% (+2,6 трлн рублей).

Ниже показана картина деловой активности по состоянию на июль 2021 г., по версии Минэкономразвития.

Таблица 8.2. Картина деловой активности

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	Икв21	Икв21 / Икв19	июнь.21	июнь.21 / июнь.19	май.21	апр.21	Икв21	март.21	фев.21	январ.21	2020	2019
ВВП*	10,1*	1,5	8,5*	1,9	11,1*	10,8*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	0,0	3,1	0,1	3,1	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	4,3
Строительство	10,7	6,4	15,7	13,3	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	2,1
Розничная торговля	23,5	4,9	10,9	4,1	27,2	35,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	1,9
Платные услуги населению	51,0	-1,2	38,3	-2,8	58,5	58,2	-3,2	4,8	-5,4	-8,9	-14,8	0,6
Общественное питание	99,5	-3,9	73,6	-6,5	115,2	115,9	-5,0	3,5	-8,1	-9,8	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	9,9	0,9	12,8	2,1	10,9	6,4	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал							2,0				-1,4	2,1
Промышленное производство	10,1	2,7	10,4	2,3	12,3	7,6	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	7,8	-1,9	13,8	-1,2	12,6	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	3,4
Обрабатывающие производства	11,4	5,6	7,7	4,3	12,1	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	3,6
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года			-	-	3,3	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)			-	-	-0,7	-0,1	-0,6	0,3	0,8	-4,8	-	-
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года			-	-	9,5	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)			-	-	0,1	0,6	0,8	0,6	1,3	-3,9	-	-
Реальные денежные доходы	7,7	1,2	-	-	-	-	-3,3	-	-	-	-2,4	1,7
в % к соотв. периоду предыдущего года												
Реальные располагаемые денежные доходы	6,8	0,3	-	-	-	-	-3,7	-	-	-	-2,8	1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года												
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	-	0,9	-	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,3	-	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,5	0,2	75,5	0,0	75,5	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	71,5	-	71,7	-	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-0,8
млн чел.	71,6	-0,3	71,7	-0,4	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,6	-0,3	71,7	-0,4	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	-

3

в % к соотв. периоду предыдущего года	Икв21	Икв21 / Икв19	июнь.21	июнь.21 / июнь.19	май.21	апр.21	Икв21	март.21	фев.21	январ.21	2020	2019
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года			-22,3	-	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	-5,3
млн чел.	3,7	-	3,6	-	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,8	9,5	3,7	8,1	3,8	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	-	59,4	-	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	4,9	-	4,8	-	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	4,6
SA	5,1	-	5,0	-	5,1	5,2	5,5	5,3	5,5	5,6	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
*Оценка Минэкономразвития России.

Таблица 8.3. Индикаторы инфляции

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В ИЮЛЕ 2021 ГОДА
(РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

	июл.21	июн.21	май.21	апр.21	мар.21	фев.21	2020	2019
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,46	6,50	6,02	5,53	5,79	5,67	4,91	3,04
в % к предыдущему месяцу	0,31	0,69	0,74	0,58	0,66	0,78	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,41	0,67	0,67	0,52	0,60	0,58	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,43	7,90	7,40	6,55	7,58	7,72	6,69	2,58
в % к предыдущему месяцу	-0,50	0,64	0,96	0,75	0,82	1,22	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,09	0,58	0,75	0,52	0,67	0,74	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,55	7,04	6,68	6,16	5,92	5,67	4,79	2,95
в % к предыдущему месяцу	0,77	0,68	0,74	0,66	0,72	0,58	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,95	0,85	0,82	0,68	0,67	0,58	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,83	3,95	3,29	3,30	3,20	2,91	2,70	3,75
в % к предыдущему месяцу	0,88	0,76	0,44	0,22	0,37	0,44	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,16	0,55	0,35	0,30	0,40	0,36	-	-
Базовая инфляция (Росстат)								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,78	6,55	6,04	5,47	5,38	5,04	4,21	3,13
в % к предыдущему месяцу	0,47	0,75	0,82	0,58	0,83	0,58	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,61	0,79	0,81	0,60	0,70	0,57	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,02	5,78	5,23	4,86	4,77	4,67	4,09	2,86
в % к предыдущему месяцу	0,46	0,76	0,66	0,47	0,54	0,48	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,62	0,78	0,69	0,51	0,51	0,44	-	-

Источник: МЭР РФ

8.2. ВЛИЯНИЕ ВСПЫШКИ COVID-19 НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ⁸

11.03.2020 г. Всемирная организация здравоохранения объявила вспышку коронавирусной инфекции COVID-19 пандемией. Данное обстоятельство спровоцировало ряд непрогнозируемых изменений экономического положения в мире: падение и нестабильность рынков; вне рыночные механизмы регулирования экономики; значительная неопределенность будущего и связанная с ней неработоспособность большинства методик прогноза, основанных на анализе ретроспективы.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки на рынке существует значительная неопределенность, в связи с чем стоимость, оцениваемая в рамках настоящего Отчета, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки).

⁸ Источники: <https://srosovnet.ru/press/news/260320/>, <https://www.jll.ru/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/russia/ru/jll-covid-19-impact-on-the-global-real-estate-market.pdf>.

В краткосрочной перспективе влияние на мировой экономический рост неоспоримо – те страны, где вспышка вируса проявилась наиболее интенсивно, уже ощущают ее последствия.

Несмотря на то, что незамедлительный спад со стороны спроса очень заметен в ритейле и гостиничном секторе, некоторые отрасли более подвержены сбоям цепочек поставок. Нарушения уже начались в таких отраслях, как автомобильная, авиационная, химическая промышленности, сектор потребительских товаров, и нам еще только предстоит оценить полноценный эффект от распространения вируса. С другой стороны, фармацевтическая и медицинская отрасли, скорее всего, ощутят резкий рост спроса.

Инвестиционная активность, вероятно, замедлится во втором полугодии 2021 года, поскольку инвесторы отреагируют на неопределенность, причем сектор розничной торговли и гостиничного бизнеса будет в наибольшей степени затронут. Ожидается переход к защитной стратегии с вниманием к основным источникам риска, которые включают стабильность дохода, критичность наличия объекта для бизнеса и плотность арендаторов и клиентов.

Объем инвестиций в недвижимость серьезно менялся во время предыдущих кризисов, но общим трендом по истечении времени было увеличение объема инвестиций в данном секторе, и в текущих условиях нет причин для изменений. Недвижимость по-прежнему предлагает привлекательную доходность по сравнению с другими типами активов.

Вызванное пандемией нарушение работы глобальных цепочек поставок является основным эффектом для промышленного и логистического сектора. Снижение активности в основных портах и аэропортах приводит к снижению коэффициента использования ресурсов или их простаиванию. Пандемия может поднять проблему устойчивости цепочки поставок и ее гибкости в случае внешнего шока.

Основная угроза для рынка сейчас – это банкротство компаний, которые не смогут пережить текущую ситуацию и перестанут исполнять обязательства по аренде офисных помещений. Как следствие, возникнет давление на объем свободных площадей на рынке. Однако прошедшие кризисы научили девелоперов планировать строительство исходя из реалистичной оценки спроса, чтобы максимально быстро реализовывать офисные площади в объектах, введенных в эксплуатацию.

В краткосрочной перспективе арендаторы и арендодатели будут вынуждены находить гибкие решения, которые позволят всем сторонам удержаться на плаву в непростое для бизнеса время. Кризис конечен, поэтому в среднесрочной перспективе офисные рынки рассматриваемых городов стабилизируются. Дальнейшая динамика рынка будет напрямую зависеть от скорости восстановления бизнес активности в целом.

Многие арендаторы, оказавшись в текущих условиях, пересмотрят свой подход как к организации труда и планированию офисного пространства, так и внедрению повышенных требований к гигиене рабочего пространства. Как правило, привычки, сформированные во время кризисных периодов, остаются надолго.

Аналитики CBRE не ожидают массового перевода сотрудников на удаленную работу, однако частично работодатели продолжают использовать данный подход. Компании с течением времени будут внедрять формат гибкого офисного пространства, что позволит эффективно использовать офисную площадь и повысить утилизацию занимаемых площадей. Стандарты зеленой сертификации будут рассматривать не просто как инструмент для уменьшения операционных расходов и как элемент социальной ответственности компании, но и как базовое условие создания здоровой и благоприятной среды в офисе.

Основные тенденции, которые будут характерны для офисного рынка после восстановления бизнес активности:

1. Новый подход к оценке необходимых офисных площадей для повышения эффективности их использования в связи с пересмотром организации рабочего процесса. Компании продолжают использовать формат «работа из дома», однако вряд ли данный подход будет иметь массовый характер.
2. Компании будут внедрять гибкие подходы организации рабочего пространства, зонирование офиса исходя из бизнес-потребностей и применение незакрепленных рабочих мест.
3. Формирование субаренды как отдельного офисного субрынка. После кризиса 2008 года 22% от общего объема свободных офисных площадей в Центральном деловом районе предлагалось в субаренду. Данный показатель является высоким, на стабильном рынке он находится в диапазоне 1-2%. Сегодня еще рано судить о количестве квадратных метров, которые могут быть доступны для субаренды вследствие корректировок планов компаний.
4. Дефицит качественного продукта. Спрос на проекты build-to-suit в 2021-2022 годах. Деловая активность восстановится, компании продолжат свое развитие. Хотя, конечно, будут внесены поправки в стратегии. Крупные компании разморозят свои планы относительно поиска новых офисных помещений, предложение которых будет ограничено.
5. Фокус на поддержание здоровой среды в офисном пространстве. Ожидается, что текущая ситуация ускорит внедрение стандарта WELL на московском рынке. WELL Building Standard™ (WELL) существует с 2014 года. Применение данного стандарта означает, что компания создает для сотрудников здоровую и устойчивую рабочую среду. Инвесторы будут уделять больше внимания качественным объектам недвижимости, сертифицированным по зеленым стандартам, и будут включать критерии устойчивости и благополучия в свою стратегию развития портфеля недвижимости для того, чтобы обеспечить соответствие объектов этой долгосрочной тенденции.
6. Увеличение спроса на такие гибкие офисные решения, как коворкинги и сервисные офисы, которые могут стать для ряда компаний альтернативой аренде традиционного офиса. Данные решения не требуют капитальных затрат, что будет иметь значение для арендаторов в период восстановления для сокращения расходов. Быстрый выход из договора аренды: после текущих событий многие арендаторы начнут ценить подобную возможность.
7. Новая конфигурация коворкингов, спрос на индивидуальные рабочие зоны. Текущие события, как минимум в среднесрочной перспективе, отразятся и на организации самих коворкингов. В краткосрочном периоде люди продолжают применять усиленные меры гигиены и социального дистанцирования. Таким образом, коворкингам для привлечения клиентов может потребоваться применение новой конфигурации внутри открытого пространства, которое ранее использовалось для незакрепленных рабочих мест. Скорее всего, компании-арендаторы будут ожидать большего предложения частных кабинетов, закрытых зон для работы. Большие конференц-комнаты на ближайшее время также могут быть переоборудованы под изолированные рабочие места.⁹

8.3. 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.

⁹ <https://zдание.info/2393/2420/news/14273>

Оцениваемыми объектами является недвижимое имущество (административные здания, помещения свободного назначения, земельные участки под зданиями, гаражи), расположенное в таких городах, как г. Борисоглебск (Воронежская область), г. Лиски (Воронежская область), г. Нововоронеж (Воронежская область), г. Острогожск (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 встроено-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)¹⁰

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

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

Таблица 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 одновременной нагрузке на 1 кв.м. полезной площади должна быть минимум 70 VA) или наличие дизельного генератора в качестве источника аварийного электроснабжения	Электроснабжение второй категории ответственности. Но для зданий повышенной этажности – первой категории		
<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
1.6. Система безопасности			
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание, возможность доступа для арендаторов 24x7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, электронная система контроля доступа, круглосуточная охрана здания)	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, электронная система контроля доступа	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания	Охрана здания, контроль доступа
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>
2. Конструктивные особенности здания			
2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
2.2. Высота потолка (от фальшпола до подвесного потолка) 2,7 м и выше			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
2.3. Планировка			

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
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			
<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			

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
<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 оценщиками визуального осмотра объекта, Оценщиком сделаны, сделаны следующие выводы:

1. административные здания, расположенные по адресам: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а, 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.

8.4. 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.

8.5. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ВОРОНЕЖА И ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2021¹¹

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

¹¹ По данным компании <https://atlant-mos.com/poleznaya-informatsiya/analitika/nedvizhimost-stroit-vo/>

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

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

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

Анализ рынка коммерческой недвижимости Воронежской области говорит о том, что в области отсутствует дефицит предложения коммерческих объектов: на рынке представлен весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения. В апреле 2021 года в области предложено к реализации около 400 объектов офисной недвижимости, около 550 объектов торговой и 255 объектов производственно-складской недвижимости, а также 617 объектов свободного назначения. Больше всего предлагаются к реализации помещения свободного назначения – 33,1%, доля торговых объектов в общем объеме предложения составила 29,1%, офисных и производственно-складских 21,2% и 13,7%, соответственно.

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

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

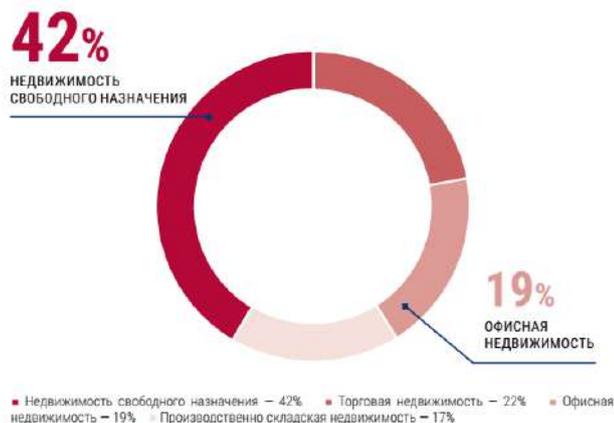
Строительство новых объектов коммерческой недвижимости сдерживается отсутствием строительных площадок в центральной части города и недостатком инвестиционных ресурсов. Объекты класса «А» на рынке коммерческой недвижимости города практически отсутствуют. В большинстве своем коммерческая недвижимость города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

Больше всего предлагается к реализации недвижимости свободного назначения — 42%, на втором месте торговая недвижимость — 22%, далее следуют офисная недвижимость — 19% и производственно-складская недвижимость — 17%.

Столь высокий показатель предложения помещений свободного назначения обусловлен тем, что объекты данного типа располагаются как правило в жилых многоквартирных домах, а подобная недвижимость занимает львиную долю от всего рынка недвижимости города.

Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости города Воронежа по типу недвижимости на май 2021 года выглядит следующим образом:

СОВОКУПНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ПРОДАЖЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:



Источник: <https://atlant-mos.com/poleznaya-informatsiya/analitika/nedvizhimost-stroit-vo/>

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

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

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

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

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

Наиболее востребованы офисные помещения от 101 кв. м.

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

Стоимость предложения по продаже коммерческой недвижимости г. Воронежа представлена в таблице ниже.

Тип недвижимости	Продажа (руб. /м²)		
	среднее значение	min	max
Офисная недвижимость	50 906	20 848	117 450
Торговая недвижимость	86 697	23 973	194 118
Производственно-складская недвижимость	19 999	5 997	48 077
Недвижимость свободного назначения	67 769	18 650	153 752

Источник: <https://atlant-mos.com/poleznaya-informatsiya/analitika/nedvizhimost-stroit-vo/>

Больше всего предлагается к реализации недвижимости свободного назначения — 40%, на втором месте офисная недвижимость — 28%, далее следуют торговая недвижимость — 18% и производственно-складская — 14%. Столь высокий показатель предложения помещений свободного назначения обусловлен тем, что объекты данного типа располагаются как правило в жилых многоквартирных домах, а данная недвижимость занимает «львиную» долю от всего рынка недвижимости города.

Распределение совокупного предложения по аренде объектов коммерческой недвижимости города Воронежа по типу недвижимости на май 2021 года выглядит следующим образом.

**СОВОКУПНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО АРЕНДЕ
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:**



Источник: <https://atlant-mos.com/poleznaya-informatsiya/analitika/nedvizhimost-stroit-vo/>

Стоимость предложения по продаже коммерческой недвижимости г. Воронежа представлена в таблице ниже.

Тип недвижимости	Аренда (руб. /м²/год)		
	среднее значение	min	max
Офисная недвижимость	7 352	720	18 000
Торговая недвижимость	10 181	3 000	25 200
Производственно-складская недвижимость	3 271	720	8 640
Недвижимость свободного назначения	7 553	1 200	33 600

Источник: <https://atlant-mos.com/poleznaya-informatsiya/analitika/nedvizhimost-stroit-vo/>

Выводы:

Рынок коммерческой недвижимости Воронежской области представлен офисными, торговыми, производственными и складскими помещениями. Ежегодно открываются новые магазины и офисные помещения в городах области.

- Предложение качественных офисных площадей в г. Воронеже формируют профессиональные объекты офисной недвижимости общей площадью более 531 тыс. кв. м (GBA), из них более 333 тыс. кв. м — арендопригодная офисная площадь (GLA).

- Большинство офисной недвижимости Воронежской области по-прежнему представлено помещениями в зданиях бывших НИИ, административных корпусах промышленных предприятий, соответствующих классу С и ниже, а также в помещениях нежилого назначения на первых/цокольных этажах жилых многоквартирных домов.

- В первом полугодии 2021 года в области предложено к реализации около 400 объектов офисной, около 550 объектов торговой и 255 объектов производственно-складской недвижимости, а также 617 объектов свободного назначения. Больше всего предлагаются к реализации помещения свободного назначения – 33,1%, доля торговых объектов в общем объеме предложения составила 29,1%, офисных и производственно-складских 21,2% и 13,7%, соответственно.

- На продажу чаще предлагаются отдельно стоящие административные здания площадью 500–1 500 кв. м. В аренду в основном сдаются офисные помещения площадью от 101 кв. м. Спрос на аренду активнее смещается в сторону качественных офисных помещений в профессиональных бизнес-центрах. Достаточно устойчивым спросом пользуются помещения с удачным месторасположением в административных зданиях класса С. Популярность "автономных" офисов, располагающихся на первых этажах жилых домов, также сохраняется.

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

- По мнению экспертов, в текущих условиях рынок недвижимости будет находиться под давлением снижения покупательской способности населения на фоне экономических последствий пандемии. Карантинные меры снизят посещаемость объектов и количество сделок на рынке недвижимости.

8.6. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КАЛИНИНГРАДА И КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2021

В 2020 году в Калининградской области было введено 210 000 кв. м. торговых и офисных площадей, которые строились в период кризиса. Коммерческая недвижимость Калининграда включает в себя как отдельные торговые центры, так и встроено-пристроенные помещения и реконструкции. Общая площадь зданий, планируемая к вводу в 2021 году – в том числе: жилого назначения - примерно 1000,5 тыс. кв. м (около 200 МКД), нежилого назначения - 227,0 тыс. кв. м.

Обеспечение коммерческими площадями в 2021 году следующая:

- Общая площадь – более 450 000 кв. м специализированных ТЦ,
- Офисные помещения – более 140 000 кв. м.
- Действующих специализированных Бизнес-центров – 8.

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

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

Инвестирование в офисную недвижимость в Калининграде может принести доход порядка 8–12% годовых.

Согласно данным исследований РИА "Рейтинг", Калининградская область вошла в

первую десятку регионов страны по комфортности, условиям для жизни, отличившись высоким ростом активности на строительном рынке. За последние три года в области было введено в эксплуатацию более 3 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости. Регион стал одним из лидеров строительной индустрии страны.

В 2020 году завершилось строительство второй очереди "Рыбной деревни", в которой также предусмотрены десятки тысяч квадратных метров качественных коммерческих площадей. После проведения мирового футбольного первенства начнется разработка концепции застройки территории вокруг "Kaliningrad Stadium". Уже сейчас известно, что на площади более 200 га найдется место не только школе, детским садам, многофункциональному культурному центру, но офисноделовым и торговым объектам.

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

На начало 2021 года в области предложено к реализации более 767 объектов коммерческого назначения. Больше половины представленных к реализации лотов занимают помещения свободного назначения, их доля составила 56,5%.

В связи со строительством многоквартирных домов появляются новые улицы, особенно это выражено в г. Калининграде, в котором образуются целые микрорайоны новых застроек. В этой связи наиболее востребованными становятся объекты обслуживания населения, так называемой, "шаговой доступности", когда жителям того или иного района не нужно никуда выезжать, чтобы купить необходимый товар или получить желаемую услугу, и чтобы обеспечить данную потребность на первых/цокольных этажах многоквартирных домов размещается все больше магазинов и офисов.

На центральных улицах г. Калининграда практически не осталось жилых помещений, расположенных на первых/цокольных этажах многоквартирных домов, так как они были переведены в нежилой фонд и используются под коммерческие цели.

Значительную часть офисных площадей составляют помещения бывших административных зданий и зданий свободного назначения, реконструированные под офисы. Бизнес-центров как таковых в г. Калининграде нет, девелоперы предпочитают строить центры смешанного типа, к примеру БЦ "Акрополь", МФК "Европа-Центр", "Калининград-Плаза", "Мега-Центр", "CloverHouse", ТЦ "Панорама", "Рыбная биржа".

Основными общественно-деловыми улицами г. Калининграда традиционно считаются: Ленинский проспект, проспект Мира, ул. Чернышевского, ул. Пролетарская, ул. Багратиона, Советский проспект.

В городах Калининградской области наибольшее количество офисных зданий и помещений расположено в центральных частях города.

Поскольку не существует четко устоявшейся системы классификации офисных площадей, девелопер, как правило, сам устанавливает класс объекта по наличию или отсутствию определенных характеристик. Большая часть классификаций схожа между собой и различается наличием подклассов или же наименованием классов.

Предложение на рынке офисной недвижимости г. Калининграда сформировано тремя разными источниками: полноценный класс В, класс С+ (новые качественные офисные объекты, но расположенные в некотором удалении от центральной части города) и класс С Redevelopment — объекты довоенного или советского периода, реконструированные и модернизированные под формат современных офисных центров (ввиду специфики региона для г. Калининграда характерно наличие довоенных зданий в центре города, в непосредственной близости к центральной площади города, которые используются в качестве офисных центров).

Наибольшая доля приходится на помещения класса В — это несколько крупных офисных проектов, построенных с 2006 по 2016 г. Дальнейшее расширение сегмента маловероятно ввиду отсутствия подходящих площадок и достаточно высокой

насыщенности рынка офисной недвижимости. Класс C Redevelopment исторически занимает значительную долю на рынке.

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.

В последние годы строительство новых офисных зданий в г. Калининграде велось не очень активно.

Этот фактор наряду с привлекательными арендными ставками поспособствовал тому, что хорошие площади в качественных центрах разбирали быстро. На сегодняшний день на рынке коммерческой недвижимости условия продиктованы продавцом, так как существует некоторый дефицит площадей в деловой части города.

Калининград — один из лидеров по обеспеченности качественными торговыми площадями среди городов с населением до 500 000 человек. Несмотря на высокие показатели, очевидна диспропорция в обеспеченности населения качественной торговой площадью. Так, в Центральном районе г. Калининграда — избыток качественных торговых помещений, в Московском — явный дефицит.

Более половины качественных торговых площадей в Калининграде, суммарной арендопригодной площадью 123 442 кв. м, было введено до 2008 года. Так, до этого времени были открыты такие значимые торговые центры как МФК "Мега" и МФК "Калининград Плаза".

Коммерческая недвижимость "центрального кластера" г. Калининграда часто представляет собой симбиоз торгового комплекса и бизнес-центра — дефицит свободных от застройки участков вынуждает девелоперов возводить многоэтажные многофункциональные центры, сдавая верхние этажи под офисы.

В ближайшей перспективе действующие торговые центры будут испытывать сильное конкурентное давление со стороны новых проектов, концепция которых больше соответствует реалиям рынка.

Устаревшим форматам придется осуществлять реконцепцию, пересматривать арендную политику, находить возможные решения парковочной проблемы — не исключен отказ от практики платных парковок.

Высокий темп развития строительной отрасли в Калининградской области привел к ситуации "затоваривания" рынка, когда предложение значительно превышает спрос.

Эта ситуация подталкивает застройщиков и инвесторов искать как новые способы продажи уже построенных квадратных метров, так и предлагать потенциальным арендаторам масштабные девелоперские проекты. Один из вариантов преодоления ситуации перенасыщения рынка предложили владельцы Центрального рынка Калининграда. На месте снесенных промтоварных павильонов они планируют после Чемпионата мира построить 4-этажный торговый центр.

Рынок торговой недвижимости Калининградской области еще не достиг избыточного уровня обеспеченности качественной недвижимостью и характеризуется низким уровнем вакантных площадей (средняя вакансия составляет порядка 4%).

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

Продавцы обычно готовы к торгу. Реальная цена сделки в итоге может отличаться от заявленной на 30%.

Большую часть спроса формируют иностранные компании. Чаще всего это крупные представительства, которым необходимы целые этажи в аренду на длительный срок. В первую очередь их интересует формат офиса open space (открытое пространство без разделительных стен).

Однако найти такие помещения непросто, так как в период кризиса многие

собственники распродают свои офисные здания "по кабинетам".

Среди крупных офисных объектов значительное количество находится в центре города – "Балтийский бизнес-центр", "Европа", "Рыбная биржа". Помещения с удобным расположением в престижном районе пользуются наибольшим спросом.

Иностранные инвесторы чаще всего предпочитают офисы наивысшего класса (А), российские – класса В. При этом стоимость аренды при переходе из класса А в В особо не меняется. Введение в эксплуатацию помещений класса В+ значительно сгладит разницу между предпочтениями инвесторов

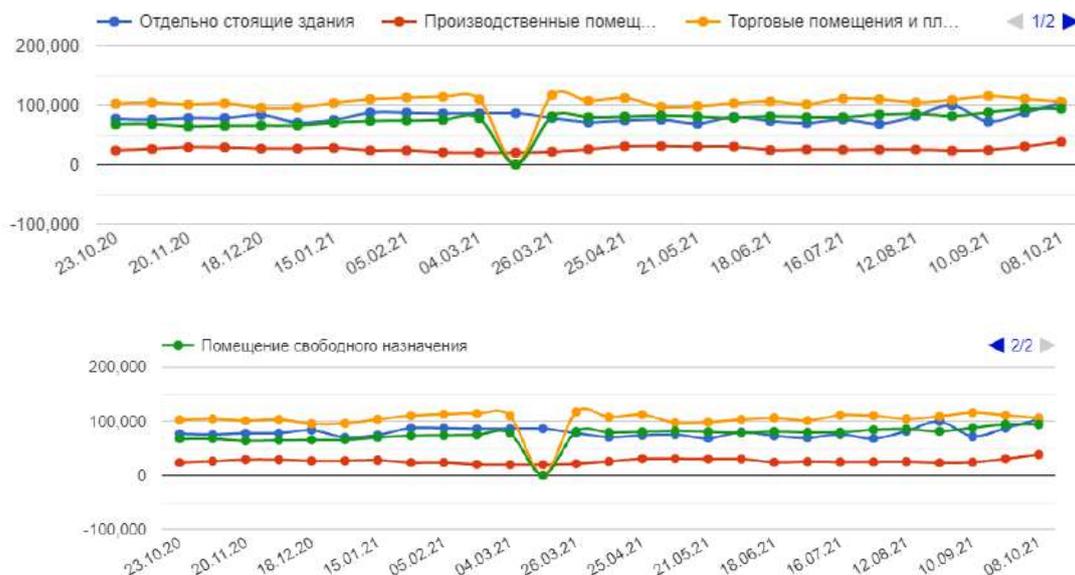
Коммерческая недвижимость Калининградской области представлена различными ценовыми категориями. Самые дорогие объекты сосредоточены в городах с наибольшей численностью населения, с развитой инфраструктурой, расположены на первых этажах и на первой линии центральных улиц.

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

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

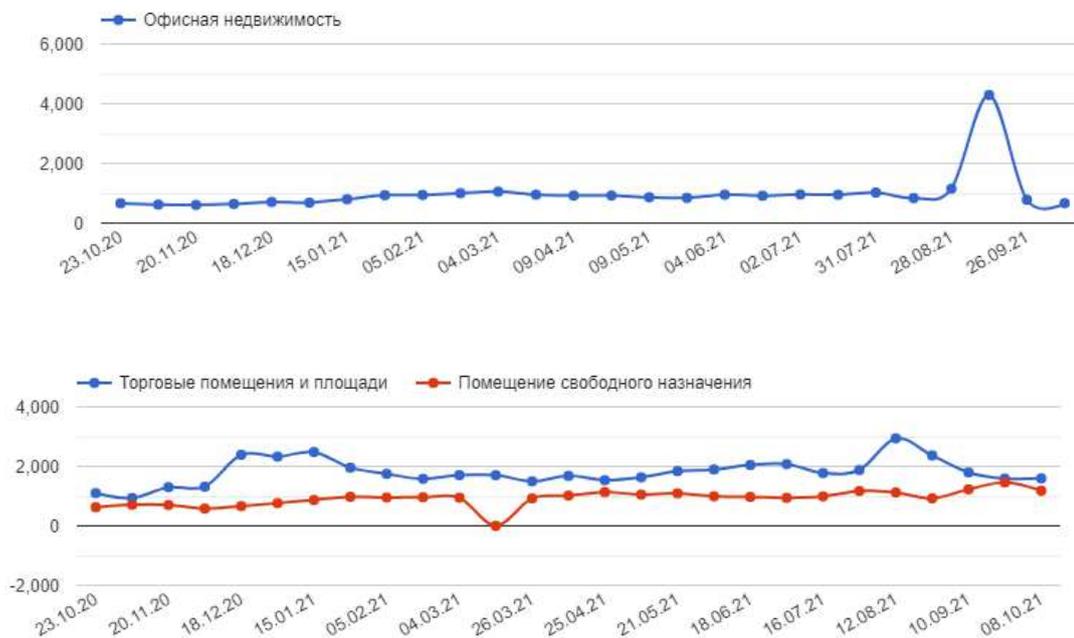
Самыми дорогими в регионе стали объекты общепита. В начале года их можно было купить в среднем за 108 тыс. руб./кв. м, офисы — 63,8 тыс. руб./кв. м, помещения свободного назначения (ПСН) — 58,6 тыс. руб./кв. м, склады — 18,8 тыс. руб./кв. м, а торговые площади — 85 тыс. руб./кв.м. Средняя арендная ставка за помещения общепита в первом квартале составила 667 руб./кв. м в месяц, офисы обходились в 600 руб./кв.м, 630 руб./кв. м в месяц — ПСН. Больше всего приходилось платить за аренду торговых площадей — 900 рублей за «квадрат» в месяц, а самыми дешевыми оказались склады — 207 рублей за квадратный метр.

Средние ставки по продаже коммерческой недвижимости по Калининграду и Калининградской области на сентябрь 2021 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 сентябрь 2021 г. представлены на графике ниже (руб./кв.м/мес.).



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

Выводы:

Благодаря росту бизнеса в регионе рынок офисной недвижимости также активно развивается. При этом в последние три-четыре года наблюдалось небольшое снижение цен в этом сегменте.

- Калининград является одним из лидеров по обеспеченности качественными торговыми площадями среди городов с населением до 500 000 человек. На сегодняшний день в Калининграде работает 14 качественных торговых центров общей арендопригодной площадью 207 000 кв. м. Низкий уровень вакантных площадей (средняя вакансия составляет порядка 4%) в торговых центрах Калининграда свидетельствует о том, что рынок торговой недвижимости еще не достиг избыточного уровня обеспеченности качественной недвижимостью.

- На начало 2021 года в области предложено к реализации более 767 объектов коммерческого назначения. Больше половины представленных к реализации лотов занимают помещения свободного назначения, их доля составила 56,5%.

- 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.

- Продавцы обычно готовы к торгу. Реальная цена сделки в итоге может отличаться от заявленной на 30%.

- Иностранные инвесторы чаще всего предпочитают офисы наивысшего класса (А), российские — класса В. При этом стоимость аренды при переходе из класса А в В особо не меняется. Введение в эксплуатацию помещений класса В+ значительно сгладит разницу между предпочтениями инвесторов.

• В г. Калининграде наиболее дорогостоящие офисные площади расположены в Центральном районе. Предложения по продаже в г. Калининградской области имеют широкий разброс цен.

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

• Стоимость коммерческих помещений в районе объекта оценки варьируется от 50 до 217 тыс. руб./кв. м. Разброс цен обусловлен классом объектов, уровнем окружающей инфраструктуры, состоянием отделки и другими улучшениями. Диапазон арендных ставок варьируется от 8 до 19 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС и эксплуатационных расходов. Как правило, стоимость аренды зависит от месторасположения, уровня отделки, средств связи и т.

8.7. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ЕКАТЕРИНБУРГА ЗА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2021

На рынке офисной недвижимости г. Екатеринбурга достаточно большой объем предложений при низком спросе. Для Екатеринбурга одной из ключевых проблем является дефицит качественных офисных площадей, а объекты низкого качества продолжают терять арендаторов: они устарели и морально, и физически.

На сегодняшний день на рынке купли-продажи торговой недвижимости г. Екатеринбурга на продажу выставлено более 400 объектов. Доля площадей формата street retail составляет 23,5% в общем объеме предложения. Больше половины представленных к реализации лотов занимают помещения свободного назначения, их доля составила 55,0%.

Распределение предложения по районам носит относительно равномерный характер.

Спрос на региональных рынках коммерческой недвижимости тесно связан с экономическим развитием региона. Продолжающийся экономический спад и макроэкономическая нестабильность, а также снижение доходов населения и, как следствие, покупательской способности, могут стать предпосылкой для падения спроса на коммерческую недвижимость в различных ее сегментах и снижения ликвидности.

На сегодняшний день Екатеринбург входит в число самых привлекательных городов для инвестиций в коммерческую недвижимость.

Горожанам нравится большое количество магазинов и точек общепита, которые расположены в шаговой доступности. Руководство города тоже понимает необходимость развития инфраструктуры и обязывает застройщиков возводить не только многоквартирные дома, но и детсады, школы и площадки для игр, спорта и отдыха.

В последние несколько лет, в крупных городах растет число кондитерских, баров, ресторанов и др. Однако, не все заведения закрепляются — около 30-40% закрывается не проработав года.

Ротация арендаторов, смена форматов и направлений торговли в стрит-ритейле достаточно высокая — предприниматели пробуют и тестируют разные идеи. Общественное питание, уличная торговля и сфера услуг растут там, где есть платежеспособный спрос. Но есть и другие факторы, и связаны они с уровнем развития рынка недвижимости, строительством новых современных объектов и перераспределением торговых операторов. Процессы насыщения рынка, рост конкуренции и появление новых современных площадей освободили старые помещения на городских улицах, снизили ставки аренды и позволили предпринимателям запускать новые проекты и экспериментировать.

Участники строительного рынка Екатеринбурга отмечают рост интереса к сегменту стрит-ритейл, бизнес готов заходить на площадки, расположенные не только в центре города, но и в отдаленных районах — при наличии там достаточного трафика и сформированной инфраструктуры.

В Екатеринбурге все отчетливее вырисовывается тренд открывать объекты уличной

торговли и услуг в спальных районах. Это большие жилые массивы, создающиеся для жизни, а не для деловой активности. Для предпринимателей здесь понятная аудитория с нужным уровнем дохода.

Спрос на нежилые площади, расположенные на первых этажах новостроек, постоянно растет.

Открыть торговую точку, салон красоты или аптеку можно и в незаселенном доме, рассчитывая на жителей окрестных домов.

Наблюдаемый рост спроса на нежилые помещения связан с тем, что они позволяют создать инфраструктуру как самого дома, так и квартала или микрорайона. Обычно на первых этажах новостроек открывают аптеку, салон красоты, продуктовые магазины и кабинеты стоматологии.

На первом этаже можно также открыть кафе, фитнес-клуб, офисы различных агентств, юридическую консультацию или нотариальную контору.

Таким образом, помещения свободного назначения на первых этажах жилых домов — достаточно популярный формат для многих видов бизнеса. Это объясняется, во-первых, возможностью беспрепятственного и быстрого доступа в помещение с улицы, что особенно важно для компаний, ориентирующихся на большой поток клиентов. Во-вторых, если жилой комплекс расположен на первой линии домов и имеет хорошую видимость с улицы, то высокая проходимость будет обеспечивать дополнительный поток клиентов, а также легкость в нахождении фирмы. Такие помещения пользуются особым спросом. Многие инвесторы предпочитают покупать их и потом сдавать в аренду, так как в последнее время арендный бизнес становится более популярным.

В основном покупателей интересуют помещения с отдельным входом в жилых комплексах, расположенных вблизи крупных транспортных магистралей, имеющие хорошие визуальные показатели, т. е. расположенные на первой линии домов. Важна также близость к метро и остановкам общественного транспорта, т. е. в первую очередь покупателей интересуют места с высокой проходимостью и хорошей пешеходной доступностью.

В помещениях формата встроенных помещений на центральных торговых коридорах наиболее активными арендаторами выступают предприятия общественного питания. В спальных районах по-прежнему продолжают развиваться демократические сетевые рестораны и продуктовые супермаркеты, сетевые аптеки и магазины детских товаров, салоны красоты и детские центры.

Наиболее востребованы помещения от 50 до 80 кв. м. Это универсальный размер как для частных инвесторов, так и для конечного пользователя. Ведь с одной стороны такая площадь оптимальна практически для всех направлений малого бизнеса в сфере торговли и услуг, а с другой — общая цена помещения не выходит за рамки бюджета многих частных инвесторов. Наибольший спрос со стороны инвесторов на помещения площадью до 50 кв. м. (55%), торговые сети ориентированы на площади более 110 квадратов (в общем объеме их порядка 30%), остальное — помещения площадью 50-100 метров.

Основными ценообразующими факторами для данного сегмента недвижимого имущества являются: местоположение, общая площадь и/или размер офиса, наличие отдельного входа, выход на красную линию, качество внутренней отделки, наличие витринных окон и др.

Средние ставки по продаже коммерческой недвижимости по Екатеринбургу на сентябрь 2021 г. представлены на графике ниже (руб./кв.м).



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

Средние ставки по аренде коммерческой недвижимости по Екатеринбургу на сентябрь 2021 г. представлены на графике ниже (руб./кв.м/мес.).



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

Выводы:

На рынке торговой недвижимости выявлена зависимость цены предложения и ставки аренды от близости к центру города, что обусловлено наличием в центре большого количества пешеходных зон, бизнес- и торговых центров с высоким пешеходным трафиком и престижностью расположения.

- Основными ценообразующими факторами для данного сегмента недвижимого имущества являются: местоположение, общая площадь и/или размер офиса, наличие отдельного входа, выход на красную линию, качество внутренней отделки, наличие витринных окон и др.

- На рынке купли-продажи торговой недвижимости Екатеринбурга по состоянию на I квартал 2021 г. средневзвешенная удельная цена предложения составила 38 518,14 тыс. руб./кв. м без НДС. Максимальные средневзвешенные показатели были отмечены Ленинском (46,7 тыс. руб./кв. м) и в Чкаловском (42,5 тыс. руб./кв. м) районах.

- Стоимость коммерческих помещений в районе объекта оценки варьируется от 70 до 128 тыс. руб./кв. м с учетом НДС. Разброс цен обусловлен классом объектов, уровнем окружающей инфраструктуры, состоянием отделки и другими улучшениями. Диапазон арендных ставок варьируется от 7 до 18 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС. Как правило, стоимость аренды зависит от месторасположения, уровня отделки, средств связи и т. д.

8.8. 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)¹²,

¹² 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.

справедливая стоимость — это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

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:

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

b) риск, присущий исходным данным метода оценки;

Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Затраты по сделке - расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые

непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям:

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

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

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

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

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

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

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях;

- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности (МСФО 40, п. 5).

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

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

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.

Тремя 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 рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- 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 Оценщики приняли решение отказаться от применения затратного подхода при оценке справедливой стоимости недвижимого имущества в составе Объектов оценки.

Имеющаяся у Оценщиков 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, Оценщиками 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.

Объект недвижимости, расположенный по адресу: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1, на основании визуального осмотра, выполненного Оценщиками, находится в неудовлетворительном состоянии на Дату оценки и требует проведения капитального ремонта. Таким образом, справедливая стоимость объекта была определена в рамках сравнительного подхода с учетом физического состояния оцениваемого объекта.

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 Оценщиками 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 Оценщикам не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

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. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12, 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 в центре города, зарегистрировано право на гараж и землю под ним, можно под коммерческий проект!!!	Продам гараж ПГК Авиатор 46,3 кв. м, ворота высота 2,40. Есть свет, погреб.	Общая площадь 32,9 кв. м., высота 2,70, есть погреб, смотровая яма. Документы готовы.
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 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
9	Передаваемые права	общая долевая собственность	право собственности	право собственности	право собственности
10	Месторасположение	Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12. позиция № 1	Борисоглебск, микрорайон Центр, Третьяковская ул., 5	Воронежская область, Борисоглебск, Дорожная ул.	р-н Борисоглебский, г. Борисоглебск, тер ГСК Вираз
11	Площадь, кв. м	36,30	19,00	46,30	32,90
12	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
13	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	300 000	420 000	400 000
14	Цена предложения ЕОН с НДС, руб./кв.м	-	15 789	9 071	12 158
15	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН
16	Источник	-	https://www.avito.ru/borisoglebsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_19_m_1847936519	https://borisoglebsk.vsn.ru/sale-vehicle-garage/brick/44153462-30-0-m-420000-rub	https://vsu.ru/obl-voronezhskaya/r-n-borisoglebskiy/g-borisoglebsk/ter-gsk-virazh/sale-vehicle-garage/brick/21522079-30-0-m-400000-rub

№	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
17	Корректировка на передаваемые права, %		0%	0%	0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		15 789	9 071	12 158
18	Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		15 789	9 071	12 158
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		14 368	8 255	11 064
20	Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	14 368	8 255	11 064
21	Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		14 368	8 255	11 064
22	Корректировка на общую площадь, %		-8%	3%	-1%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		13 219	8 503	10 953
23	Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
	Корректировка на материал стен дома, %		0%	0%	0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		13 219	8 503	10 953
24	Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на физическое состояние объекта, %		0%	0%	0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		13 219	8 503	10 953



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
25	Тип отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
	Корректировка на тип отделки, %.		0%	0%	0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		13 219	8 503	10 953
26	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	Электроэнергия	Электричество	Электричество	Электричество
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м		13 219	8 503	10 953
27	Величина совокупной корректировки		17%	12%	10%
28	Коэффициент вариации	22%			
29	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)		5,88	8,33	10,00
30	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	100%	24,3%	34,4%	41,3%
31	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв.м	10 661			
32	Площадь, кв. м	36,30			
33	Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	386 994			
34	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	15%			
35	Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	328 945			
36	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	58 049			

Таблица 10.2. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Помещение	Здание
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)
3	Фотография объекта	-		-		
4	Описание объявления	-	Продаётся встроенное нежилое помещение площадью 260 кв.м, расположенное в центре города. Здание и земельный участок - в собственности	Продаётся нежилое отдельно стоящее двухэтажное здание общей площадью 167,3кв.м, земельный участок 150 кв.м.Здание использовалось институтом под аудитории. Возможно использование под офисы, бытовое обслуживание, магазин. Торг уместен. Адрес объекта отсутствует на Яндекс картах, поэтому указан ближайший. Точный адрес: Воронежская область, г.Борисоглебск, переулок Советский, д.2	Продаётся подвальное помещение свободного назначения, расположенное на цокольном этаже жилого дома.	Продаётся офисное помещение 940кв.м. (Здание ИММИФ). Возможна РАССРОЧКА-обговаривается индивидуально. Кабинетная планировка, в отличном состоянии. Есть конструктивная возможность надстроить полноценный этаж + мансардный этаж. Земельный участок позволяет организовать парковку или пристроить дополнительные помещения.
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 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
10	Город (населенный пункт)	г. Борисоглебск	г. Борисоглебск	г. Борисоглебск	г. Борисоглебск	г. Борисоглебск
11	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а	Воронежская область, Борисоглебск, ул. Свободы, 217	Воронежская область, г. Борисоглебск, переулок Советский, д. 2	Воронежская область, Борисоглебский г.о., Борисоглебск, Аэродромная ул., 5Б	Воронежская область, Борисоглебск, ул. Победы, 146
12	Численность населения, тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.
13	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	окраина	окраина
14	Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	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 витринных окон	нет	нет	нет	нет	нет
17	Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
18	Тип отделки	стандартная	требует капитального ремонта / без отделки	стандартная	требует капитального ремонта / без отделки	стандартная
19	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	4 / подвал	1	2	7	2
20	Площадь здания, кв.м	1 156,7	256,0	167,3	440,0	940,0
	Площадь первого этажа, кв. м	281,5	256,0	83,7	0,0	470,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	591,3	0,0	83,6	0,0	470,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	440,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	283,9	0,0	0,0	0,0	0,0
21	Площадь земельного участка, кв.м	414,0	300,0	150,0	0,0	564,0
22	Обеспеченность здания земельным участком	0,36	1,17	0,90	0,00	0,60
23	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
24	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	6 900 000	5 500 000	6 700 000	18 000 000
25	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
26	Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	26 953	32 875	15 227	19 149
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/219680577/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/227549573/	https://www.avito.ru/borisoglebsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_440_m_2221999590	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/263888747/

Таблица 10.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Помещение	Здание
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 900 000	5 500 000	6 700 000	18 000 000
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.	-	6 382 500	5 087 500	6 197 500	16 650 000
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 382 500	5 087 500	6 197 500	16 650 000
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 382 500	5 087 500	6 197 500	16 650 000
7	Дата предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 382 500	5 087 500	6 197 500	16 650 000
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	24 932	30 409	14 085	17 713

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	24 932	30 409	14 085	17 713
10	Город (населенный пункт)	г. Борисоглебск	г. Борисоглебск	г. Борисоглебск	г. Борисоглебск	г. Борисоглебск
	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а	Воронежская область, Борисоглебск, ул. Свободы, 217	Воронежская область, г. Борисоглебск, переулок Советский, д.2	Воронежская область, Борисоглебский г.о., Борисоглебск, Аэродромная ул., 5Б	Воронежская область, Борисоглебск, ул. Победы, 146
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	центр	окраина	окраина
	Коэффициент	0,88	0,88	0,88	0,75	0,75
	Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	17%	17%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	24 932	30 409	16 479	20 724
11	Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	внутри квартала	1-ая линия	внутри квартала	1-ая линия (второстепенная улица)
	Корректировка на линию домов, %	-	11%	-10%	11%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	27 675	27 368	18 292	20 724
12	Площадь здания, кв.м	1 156,7	256,0	167,3	440,0	940,0
	Корректировка на общую площадь, %	-	-12%	-15%	-8%	-2%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	24 354	23 263	16 829	20 310
13	Площадь первого этажа, кв. м	281,5	256,0	83,7	0,0	470,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	591,3	0,0	83,6	0,0	470,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	440,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	283,9	0,0	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	991,8	256,0	156,4	343,2	878,9
	Соотношение приведенной площади к общей площади	0,86	1,00	0,93	0,78	0,94
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	-14%	-8%	10%	-9%

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	20 944	21 402	18 512	18 482
14	Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Помещение	Здание
	Корректировка на тип объекта, %	-	0%	0%	11%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	20 944	21 402	20 548	18 482
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	20 944	21 402	20 548	18 482
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на состояние здания, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	20 944	21 402	20 548	18 482
17	Тип отделки	стандартная	требует капитального ремонта / без отделки	стандартная	требует капитального ремонта / без отделки	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %	-	25%	0%	25%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	26 180	21 402	25 685	Аналог не брался во внимание находится в самом низком ценовом диапазоне
18	Величина совокупной корректировки	-	69,5%	40,5%	89,5%	
19	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	1,44	2,47	1,12	
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	28,6%	49,1%	22,3%	
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	23 724				
22	Общая площадь здания, кв. м	1 156,7				
23	Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	27 441 551				

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
24	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	17%				
25	Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	22 776 487				
26	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	4 665 064				
27	Справедливая стоимость здания с учетом доли владения (1/3 доля) в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	7 592 162				
28	Справедливая стоимость земельного участка с учетом доли владения (1/3 доля) в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	1 555 021				

Таблица 10.4. 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	Здание	Здание
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)
3	Фотография объекта	-				

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
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 в 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 жителей из</p>	<p>Продам отдельно стоящее нежилое помещение. 3 этажа по 100 кв м, Вход в здание с двух сторон. Подходит под любой вид бизнеса, стоянка рядом. Отдельная электролиния от подстанции(380 вольт). Центральная вода и канализация, газа нет. Участок в аренде на 49 лет, низкая арендная плата. Площадь участка 200 кв метров, обнесен забором. Возможен торг, все вопросы по телефону.</p>	<p>Продается коммерческое 1-этажное здание площадью 259,1 кв.метр в самом центре города Лиски Воронежской области. Здание находится недалеко от железнодорожного вокзала Лиски. Помещение требует полного ремонта. Есть возможность проведения полной перепланировки с достройкой второго этажа. Рядом находится рынок. Есть большое количество парковочных мест для автомобилей, отлично организована работа общественного транспорта. Земля под зданием находится в долгосрочной аренде. . Номер в базе: 6033276.</p>

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
				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 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	Собственность / Аренда	Собственность / Аренда
10	Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
11	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	город Лиски улица Тельмана 1а	Воронежская область, Лиски, ул. Титова, 28	Воронежская область, Лиски, Транспортная ул., 6	Воронежская область, Лиски, Транспортная ул., 4Б
12	Численность населения, тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.
13	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр
14	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	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	все инженерные коммуникации
16	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	нет
17	Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
18	Тип отделки	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	требует капитального ремонта / без отделки
19	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	2	2	5	3	1
20	Площадь здания, кв.м	883,5	500,0	400,0	309,0	259,1
	Площадь первого этажа, кв. м	300,8	250,0	0,0	103,0	259,1
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	302,4	250,0	400,0	206,0	0,0

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	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
21	Площадь земельного участка, кв.м	1 020,0	0,0	0,0	200,0	0,0
22	Обеспеченность здания земельным участком	1,15	0,00	0,00	0,65	0,00
23	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
24	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	13 500 000	10 000 000	5 040 000	7 200 000
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	-	27 000	25 000	16 311	27 788
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://liski.vsn.ru/sale-office/42102736-500-0-m-13500000-rub-ul-telmana	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/245839926/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/260275169/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/258466678/

Таблица 10.5. 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	Здание	Здание
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 500 000	10 000 000	5 040 000	7 200 000
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.	-	12 487 500	9 250 000	4 662 000	6 660 000
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 487 500	9 250 000	4 662 000	6 660 000
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%	0%



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 487 500	9 250 000	4 662 000	6 660 000
7	Дата предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 487 500	9 250 000	4 662 000	6 660 000
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	24 975	23 125	15 087	25 704
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	Собственность / Аренда	Собственность / Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0%	0%	3%	3%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	24 975	23 125	15 540	26 475
10	Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	город Лиски улица Тельмана 1а	Воронежская область, Лиски, ул. Титова, 28	Воронежская область, Лиски, Транспортная ул., 6	Воронежская область, Лиски, Транспортная ул., 4Б
	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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	24 975	23 125	15 540	26 475
11	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)
	Корректировка на линию домов, %	-	0%	11%	11%	11%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	24 975	25 669	17 249	29 387
12	Площадь здания, кв.м	883,5	500,0	400,0	309,0	259,1
	Корректировка на общую площадь, %	-	-5%	-6%	-8%	-10%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	23 726	24 129	15 869	26 448
13	Площадь первого этажа, кв. м	300,8	250,0	0,0	103,0	259,1
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	302,4	250,0	400,0	206,0	0,0
	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	467,5	348,0	282,2	259,1

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Соотношение приведенной площади к общей площади	0,86	0,94	0,87	0,91	1,00
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	-9%	-1%	-5%	-14%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	21 591	23 888	15 076	22 745
14	Тип объекта	Здание	Здание	Помещение	Здание	Здание
	Корректировка на тип объекта, %	-	0%	11%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	21 591	26 516	15 076	22 745
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	21 591	26 516	15 076	22 745
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на состояние здания, %	-	-18%	-18%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	17 705	21 743	15 076	22 745
17	Тип отделки	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	требует капитального ремонта / без отделки
	Корректировка на тип отделки, %	-	18%	18%	0%	25%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	20 892	25 657	Аналог не брался во внимание поскольку выбивается из общей выборки и находится в самом низком ценовом диапазоне	28 431
18	Величина совокупной корректировки	-	57,5%	72,5%		70,5%
19	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	1,74	1,38		1,42
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	38,3%	30,4%		31,3%

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	24 700				
22	Общая площадь здания, кв. м	883,5				
23	Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	21 822 450				
24	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	17%				
25	Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	18 112 633				
26	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	3 709 817				

Таблица 10.6. 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.	Продам вместе с землей	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 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
9	Передаваемые права	общая долевая собственность	право собственности	право собственности	право собственности



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
10	Месторасположение	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. Чехова, 15	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. Свердлова	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски
11	Площадь, кв. м	33,20	24,00	30,00	24,00
12	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
13	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	320 000	500 000	500 000
14	Цена предложения ЕОН с НДС, руб./ кв.м	-	13 333	16 667	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_30_m_2141240411	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_2176517483
17	Корректировка на передаваемые права, %		0%	0%	0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		13 333	16 667	20 833
18	Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		13 333	16 667	20 833
19	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %		-9%	-9%	-9%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		12 133	15 167	18 958
20	Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	12 133	15 167	18 958
21	Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		12 133	15 167	18 958
22	Корректировка на общую площадь, %		-4%	-1%	-4%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		11 648	15 015	18 200
23	Материал стен дома	бетонные блоки	кирпич	кирпич	кирпич
	Корректировка на материал стен дома, %		0%	0%	0%



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		11 648	15 015	18 200
24	Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на физическое состояние объекта, %		0%	0%	0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		11 648	15 015	18 200
25	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %.		0%	0%	0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		11 648	15 015	18 200
26	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	Электроэнергия	Электричество	Электричество	Электричество
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м		11 648	15 015	18 200
27	Величина совокупной корректировки		13%	10%	13%
28	Коэффициент вариации	22%			
29	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)		7,69	10,00	7,69
30	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	100%	30,3%	39,4%	30,3%
31	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв.м	14 960			
32	Площадь, кв. м	33,20			
33	Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	496 672			
34	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	15%			
35	Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	422 171			
36	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	74 501			

Таблица 10.7. 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
1	Тип объекта	Здание	Помещение	Здание	Помещение
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Фотография объекта	-			
4	Описание объявления	-	Офисное помещение расположено 1 и цокольный этажи, установлены кондиционеры, пожарная и охранные сигнализации, кондиционеры, кабинетная система	Продаётся нежилое помещение свободного назначения, площадью 991 кв. м, с центральным отоплением и водооснабжением, а также принадлежащий к нему земельный участок, площадью 1434 кв. м, помещение можно использовать под офисы, общежитие, магазин. Торг	Продам нежилое помещение 1 этаж от 100 до 800 м.кв., высота потолка 3,5 м, от 33 т.р. квадратный метр.
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 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.
10	Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
11	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж, улица Победы, 7	Воронежская область, Нововоронеж, Воронежское ш., 11А	Воронежская область, Нововоронеж, Первомайская ул., 7Б
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	окраина	центр
14	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	внутри квартала



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
16	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет
17	Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
18	Тип отделки	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует капитального ремонта / без отделки
19	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	3 / подвал	9	2	10
20	Площадь здания, кв.м	1 442,8	400,0	991,0	800,0
	Площадь первого этажа, кв. м	671,7	200,0	495,5	800,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,4	0,0	495,5	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	200,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	134,7	0,0	0,0	0,0
21	Площадь земельного участка, кв.м	1 844,0	0,0	1 434,0	0,0
22	Обеспеченность здания земельным участком	1,28	0,00	1,45	0,00
23	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
24	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	15 000 000	28 500 000	26 400 000
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	-	37 500	28 759	33 000
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_400_m_1907429708	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznache_niya_991_m_2236582220	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/nez_hiloe_pomeschenie_1_etazh_ot_100_m_kv_1850039969

Таблица 10.8. 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
1	Тип объекта	Здание	Помещение	Здание	Помещение
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	15 000 000	28 500 000	26 400 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-7,5%	-7,5%	-7,5%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 875 000	26 362 500	24 420 000
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
	Корректировка на условия финансирования, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 875 000	26 362 500	24 420 000
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 875 000	26 362 500	24 420 000
7	Дата предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 875 000	26 362 500	24 420 000
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	34 688	26 602	30 525
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	34 688	26 602	30 525
10	Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж, улица Победы, 7	Воронежская область, Нововоронеж, Воронежское ш., 11А	Воронежская область, Нововоронеж, Первомайская ул., 7Б
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	окраина	центр
	Коэффициент	0,88	0,88	0,75	0,88
	Корректировка на местоположение, %	-	0%	17%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	34 688	31 124	30 525

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
11	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	внутри квартала
	Корректировка на линию домов, %	-	11%	0%	25%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	38 504	31 124	38 156
12	Площадь здания, кв.м	1 442,8	400,0	991,0	800,0
	Корректировка на общую площадь, %	-	-10%	-3%	-5%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	34 654	30 190	36 248
13	Площадь первого этажа, кв. м	671,7	200,0	495,5	800,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,4	0,0	495,5	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	200,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	134,7	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	1 318,3	356,0	926,6	800,0
	Соотношение приведенной площади к общей площади	0,91	0,89	0,94	1,00
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	2%	-3%	-9%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	35 347	29 284	32 986
14	Тип объекта	Здание	Помещение	Здание	Помещение
	Корректировка на тип объекта, %	-	11%	0%	11%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	39 235	29 284	36 614
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	39 235	29 284	36 614
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %	-	0%	0%	-18%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	39 235	29 284	30 023

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
17	Тип отделки	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует капитального ремонта / без отделки
	Корректировка на тип отделки, %		-15%	0%	6%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	33 350	29 284	31 824
18	Величина совокупной корректировки	-	56,5%	30,5%	81,5%
19	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	1,77	3,28	1,23
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	28,18%	52,23%	19,59%
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	30 927			
22	Общая площадь здания, кв. м	1 442,8			
23	Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	44 621 476			
24	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	17%			
25	Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	37 035 825			
26	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	7 585 651			

Таблица 10.9. 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	-			

№	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
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 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
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, Гаражная ул.	Воронежская область, Нововоронеж	Воронежская область, Нововоронеж, Восточная ул., 2В
11	Площадь, кв. м	84,60	30,00	41,00	32,00
12	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
13	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	250 000	250 000	300 000
14	Цена предложения ЕОН с НДС, руб./ кв.м	-	8 333	6 098	9 375
15	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН
16	Источник	-	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_2181539342	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2073711898	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_478938885#extended
17	Корректировка на передаваемые права, %		0%	0%	0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		8 333	6 098	9 375
18	Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		8 333	6 098	9 375
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		7 583	5 549	8 531
20	Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	7 583	5 549	8 531

№	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
21	Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		7 583	5 549	8 531
22	Корректировка на общую площадь, %		-12%	-8%	-11%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		6 673	5 105	7 593
23	Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич	железобетон
	Корректировка на материал стен дома, %		0%	0%	0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		6 673	5 105	7 593
24	Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на физическое состояние объекта, %		0%	0%	0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		6 673	5 105	7 593
25	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %.		0%	0%	0%
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		6 673	5 105	7 593
26	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	Электроэнергия	Электричество	Электричество	Электричество
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м		6 673	5 105	7 593
27	Величина совокупной корректировки		21%	17%	20%
28	Коэффициент вариации	19%			
29	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)		4,76	5,88	5,00
30	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	100%	30,4%	37,6%	32,0%
31	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв.м	6 378			

№	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
32	Площадь, кв. м	84,60			
33	Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	539 579			
34	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	15%			
35	Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	458 642			
36	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	80 937			

Таблица 10.10. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Здание	Помещение	Здание
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)
3	Фотография объекта	-			
4	Описание объявления	-	Срочно продается действующий магазин в районе газопровода г. Острогожска. Индивидуальное отопление, свет, вода, канализация. Возможна аренда торг	Продаётся помещение свободного назначения на цокольном этаже многоквартирного дома. Находится по соседству с основной улицей города с большим потоком автомобилей и людей. Рядом имеется место для стоянки автомобилей и остановка общественного транспорта. В помещении сделан частичный ремонт, который можно доделать под свои нужды и требования. Имеется автоматическое индивидуальное отопление.	Продаётся отдельно стоящее здание площадью 185 кв. м. под ЛЮБОЙ вид деятельности (кафе, магазин, автотехсервис...) Предчистовая отделка. Оштукатурено, забетонированы полы, отопление, водоснабжение, канализация, подведены наружные сети (газ, вода, свет). Площадь участка 10 соток. Все документы на руках. Торг Здание находится по адресу : г. Острогожск, ул. 50 лет Октября, 209



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
				<p>Помещение можно изолировать друг от друга уже имеющейся рольставней. Сделана вся электрика. Можно при необходимости подвести трёхфазное электроснабжение. Есть небольшая кладовая (фото по требованию). Вход с улицы и со двора.</p> <p>Помещение организовано так, что в нём можно реализовать разнообразные проекты. Например, магазин, кафе, склад, ритуальные услуги, а также спортивную или иную школу. Продажа от собственника. Реальному покупателю торг.</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
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Дата предложения / сделки	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность
10	Город (населенный пункт)	г. Острогожск	г. Острогожск	г. Острогожск	г. Острогожск
11	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1	Воронежская область, Острогожский р-н, Острогожск, ул. 50 лет Октября, 186	Воронежская область, Острогожск, Садовая ул., 86	Воронежская область, Острогожский р-н, Острогожск, ул. 50 лет Октября, 209
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	окраина	центр	центр
14	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	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	нет	нет	нет	нет
18	Состояние помещения	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
19	Тип отделки	требуется капитального ремонта / без отделки	стандартная	требуется косметического ремонта / черновая отделка	требуется капитального ремонта / без отделки
20	Этаж расположение	1	1	цоколь	1
21	Площадь помещения, кв.м	85,1	53,0	92,0	185,0
	Площадь первого этажа, кв. м	67,9	53,0	0,0	185,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	92,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	17,2	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.	-	1 300 000	1 750 024	2 500 000
25	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	УСН	НДС включен
26	Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	24 528	19 022	13 514
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/ostrogzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_53_m_772847662	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/237511882/	https://www.avito.ru/ostrogzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_185_m_1480478752

Таблица 10.11. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Здание	Помещение	Здание
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	1 300 000	1 750 024	2 500 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-7,5%	-7,5%	-7,5%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	1 202 500	1 618 772	2 312 500
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%

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	1 202 500	1 618 772	2 312 500
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	1 202 500	1 618 772	2 312 500
7	Дата предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	1 202 500	1 618 772	2 312 500
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	22 689	17 595	12 500
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	22 689	17 595	12 500
10	Город (населенный пункт)	г. Острогожск	г. Острогожск	г. Острогожск	г. Острогожск
	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1	Воронежская область, Острогожский р-н, Острогожск, ул. 50 лет Октября, 186	Воронежская область, Острогожск, Садовая ул., 86	Воронежская область, Острогожский р-н, Острогожск, ул. 50 лет Октября, 209
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	окраина	центр	центр
	Коэффициент	0,88	0,75	0,88	0,88
	Корректировка на местоположение, %	-	17%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	26 546	17 595	12 500
11	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	26 546	17 595	12 500
12	Площадь помещения, кв.м	85,1	53,0	92,0	185,0
	Корректировка на общую площадь, %	-	-4%	1%	7%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	25 484	17 771	13 375
13	Площадь первого этажа, кв. м	67,9	53,0	0,0	185,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	92,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	17,2	0,0	0,0	0,0

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	79,8	53,0	71,8	185,0
	Соотношение приведенной площади к общей площади	0,94	1,00	0,78	1,00
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	-6%	21%	-6%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	23 955	21 503	12 573
14	Тип объекта	помещение	Здание	Помещение	Здание
	Корректировка на тип объекта, %	-	-10%	0%	-10%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	21 560	21 503	11 316
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	21 560	21 503	11 316
16	Физическое состояние помещения	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на состояние помещения, %	-	-28%	-28%	-28%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	15 523	15 482	8 148
17	Тип отделки	требует капитального ремонта / без отделки	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует капитального ремонта / без отделки
	Корректировка на тип отделки, %	-	-20%	-6%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 418	14 553	8 148
18	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 418	14 553	8 148
19	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 418	14 553	8 148
20	Величина совокупной корректировки	-	92,5%	63,5%	58,5%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	1,08	1,57	1,71

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	24,77%	36,01%	39,22%
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	11 512			
24	Общая площадь здания, кв. м	85,1			
25	Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	979 671			

Таблица 10.12. 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 торгово-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,</p>	<p>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 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</p>	<p>Продажа коммерческой недвижимости от СОБСТВЕННИКА! Жилой квартал "Сказы Бажова" расположен в живописнейшем месте непосредственно на берегу реки Исеть там, где в Исеть впадает река Патрушиха и начинается Нижнеисетский пруд. Открывается прекрасный вид на гладь Нижнеисетского пруда, бесконечную глубину неба и возникает ощущение воздуха и пространства.</p>

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
			<p>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>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>Жилой квартал расположен на магистральной улице Щербакова, которая служит связующим звеном между федеральными и региональными трассами. Коммерческая недвижимость расположена вдоль улицы Щербакова, что обеспечивает свободный доступ автомобиля вашего клиента и технического автотранспорта для обслуживания вашего бизнеса.</p> <p>Впервые в нашем городе Застройщик уделяет столько сил и внимания при проектировании благоустройства территории квартала. Эти усилия направлены на то, чтобы у резидентов квартала появилась возможность прогулок вдоль живописной набережной, которая станет местом притяжения и для каждого гостя, находящегося в ЖК "Сказы Бажова".</p> <p>Работая над проектом благоустройства дворов и набережной, Застройщик осуществлял концепцию единого комфортного пространства для жителей и гостей квартала "Сказы Бажова". Где в приоритете отдых от городского шума и суеты, прогулки с семьей, близость к природе.</p> <p>Так же проектом предусмотрено строительство подземных и двух надземных многоуровневых паркингов для жителей квартала. С вводом в эксплуатацию</p>

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
					новых объектов, строительством транспортных развязок, благоустройством Нижнеисетского пруда и Уктусского лесопарка и горнолыжного комплекса, район Уктуса развивается быстрыми темпами.
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 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
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, ул. Щербакова, 74
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	внутри квартала	внутри квартала	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 помещения	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	требует косметического ремонта / черновая отделка
20	Этаж расположение	1	1	1	1
21	Площадь помещения, кв.м	1 097,0	224,2	183,6	314,9
	Площадь первого этажа, кв. м	1 097,0	224,2	183,6	314,9
	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



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
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.	-	21 643 000	18 461 000	31 490 000
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	-	96 534	100 550	100 000
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/253995851/

Таблица 10.13. 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
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.	-	21 643 000	18 461 000	31 490 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	20 344 420	17 353 340	29 600 600
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	20 344 420	17 353 340	29 600 600
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	20 344 420	17 353 340	29 600 600
7	Дата предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	20 344 420	17 353 340	29 600 600
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	90 742	94 517	94 000
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв. м	-	90 742	94 517	94 000
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, ул. Щербакова, 74
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский
	Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	90 742	94 517	94 000
11	Линия домов	1-ая линия	внутри квартала	внутри квартала	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	-	25%	25%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	113 428	118 146	94 000
12	Площадь помещения, кв. м	1 097,0	224,2	183,6	314,9
	Корректировка на общую площадь, %	-	-12%	-14%	-10%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	99 817	101 606	84 600
13	Площадь первого этажа, кв. м	1 097,0	224,2	183,6	314,9
	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	314,9
	Соотношение приведенной площади к общей площади	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	99 817	101 606	84 600
14	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на тип объекта, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	99 817	101 606	84 600
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	99 817	101 606	84 600
16	Физическое состояние помещения	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние помещения, %	-	-18%	-18%	-18%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	81 850	83 317	69 372
17	Тип отделки	41% стандарт / среднее 59% стандарт / требует косметический ремонт	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует косметического ремонта / черновая отделка
	Коэффициент	0,91	0,85	0,85	0,85
	Корректировка на тип отделки, %	-	7%	7%	7%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	87 580	89 149	74 228
18	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	87 580	89 149	74 228
19	Наличие витринных окон	да	да	да	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0%	0%	18%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	87 580	89 149	87 589
20	Величина совокупной корректировки	-	68,0%	70,0%	59,0%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	1,47	1,43	1,69
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	32,03%	31,15%	36,82%
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	88 072			
24	Общая площадь здания, кв. м	1 097,0			
25	Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	96 614 984			

Таблица 10.14. 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>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>	<p>Нежилое помещение-2 этажа, состоящее из двух помещений 82, 7 (2 этаж) и 148 кв. м (3 этаж). Газовое автономное отопление, электричество, водоснабжение, канализация, телефон, интернет. Пристройка в 3 этажа с отдельным входом.</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</p>	<p>Продается или сдается в аренду офисное помещение, расположенное на первом и втором этажах четырехэтажного дома. На главной улице с отличной проходимостью, напротив кинотеатра Заря. Первый этаж дома полностью переведен под коммерческое использование. Кабинетная система. Имеет два входа. Подходит для использования под офис серьезной компании, как медицинский или учебный центр, подходит под хостел. Расположен на первой линии вдоль проспекта Мира, рядом остановки</p>

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
					парковка, всегда есть места. Доступ на территорию свободный. Шкафы и сетевое оборудование остаются, так что работу можно начать сразу при въезде. Собственник, без комиссии.	общественного транспорта пр. Мира и ул. Леонова что обеспечивает постоянный трафик проходимости. Стоянка во дворе дома и вдоль пр. Мира и по ул. Леонова. Электричество 32 кВт, есть возможность увеличения мощности. Офрмлено на ООО с общей системой налогообложения (НДС в т.ч.) Возможен перевод в жилую недвижимость.
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 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
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. Мира, 121	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Красносельская ул., 82к1	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 60
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
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	нет	да	да
17	Наличие витринных окон	да	да	нет	нет	нет

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
18	Состояние помещения	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
19	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
20	Этаж расположение	1	1	2 и 3	1	1 и 2
21	Площадь помещения, кв.м	206,5	121,0	230,7	215,0	333,0
	Площадь первого этажа, кв. м	206,5	121,0	0,0	215,0	166,5
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	230,7	0,0	166,5
	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.	-	13 500 000	16 610 400	17 000 000	28 000 000
25	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	НДС включен	УСН	НДС включен
26	Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	111 570	72 000	79 070	84 084
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/260922831/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/260069492/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/249292449/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/254171752/

Таблица 10.15. 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)			
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 500 000	16 610 400	17 000 000	28 000 000
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.	-	12 609 000	15 514 114	15 878 000	26 152 000
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%



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 609 000	15 514 114	15 878 000	26 152 000
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 609 000	15 514 114	15 878 000	26 152 000
7	Дата предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 609 000	15 514 114	15 878 000	26 152 000
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	104 207	67 248	73 851	78 535
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	104 207	67 248	73 851	78 535
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, р-н Центральный, Офицерская ул., 18	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 121	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Красносельская ул., 82к1	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 60
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
	Коэффициент	1	1	1	1	1
	Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	104 207	67 248	73 851	78 535
11	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	внутри квартала	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	-	11%	0%	25%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	115 670	67 248	92 314	78 535
12	Площадь помещения, кв.м	206,5	121,0	230,7	215,0	333,0
	Корректировка на общую площадь, %	-	-4%	1%	0%	4%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	111 043	67 920	92 314	81 676
13	Площадь первого этажа, кв. м	206,5	121,0	0,0	215,0	166,5



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	230,7	0,0	166,5
	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	121,0	200,7	215,0	311,4
	Соотношение приведенной площади к общей площади	1,00	1,00	0,87	1,00	0,94
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	0%	15%	0%	6%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	111 043	78 108	92 314	86 577
14	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
	Корректировка на тип объекта, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	111 043	78 108	92 314	86 577
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации				
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	111 043	78 108	92 314	86 577
16	Физическое состояние помещения	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
	Корректировка на состояние помещения, %		-18%	0%	-18%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	91 055	78 108	75 697	86 577
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	91 055	78 108	75 697	86 577
18	Наличие отдельного входа	да	да	нет	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0%	16%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	91 055	90 605	75 697	86 577
19	Наличие витринных окон	да	да	нет	нет	нет

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на наличие витринных окон, %		0%	18%	18%	18%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		91 055	106 914	89 322	102 161
20	Величина совокупной корректировки	-	39,6%	56,6%	67,6%	34,6%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	2,53	1,77	1,48	2,89
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	29,2%	20,4%	17,1%	33,3%
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	97 692				
24	Общая площадь здания, кв. м	206,5				
25	Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	20 173 398				

Таблица 10.16. 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	-				

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
4	Описание объявления	-	<p>Помещение для ведения бизнеса на улице Интернациональной - достойный Вашего внимания объект! Общая площадь - 22,7 кв.метра. Собственный санузел, подсобные помещения. Высота потолков 2,70 метра. Подойдет как для офиса, так и в качестве торгово-выставочного зала. Отдельный вход, огороженная благоустроенная территория с местами для парковки. В помещении сделан качественный ремонт. Все центральные коммуникации, отопление, теплоцентраль. Подключены пожарная и охранная сигнализации, 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 собственного бизнеса!</p>	<p>Продам с арендаторами, магазин разливное пиво, долгосрочная аренда, стабильно платят. Проходное место, оживлённая торговая улица. Общая информация</p>	<p>Помещение в центре города "Остров Октябрьский". Отдельный вход, первая линия. Автономное отопление. Евроремонт. Два санузла, помещение для приема пищи. Вентиляция. Рядом улицы: Багратиона, Ленинский проспект, Московский проспект, Пролетарская, Чернышевского. Электричество на этаж по 16 КВТ, 3 фазы. Высота потолков 4 метра.</p>	<p>Арт. 33415846 Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 66 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже 5 этажного дома. С евроремонтом. Отдельный вход с улицы.</p>
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 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
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
11	Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., . Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Интернациональная ул., 74	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона, 45	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Октябрьская ул., 37	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Полоцкая 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	1-ая линия	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 отдельного входа	да	да	да	да	да
17	Наличие витринных окон	да	нет	да	да	нет
18	Состояние помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
19	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	отделка "люкс"	стандартная
20	Этаж расположение	1	1	1	1	1
21	Площадь помещения, кв.м	39,6	22,5	40,0	90,0	60,6
	Площадь первого этажа, кв. м	39,6	22,5	40,0	90,0	60,6
	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	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.	-	4 200 000	6 899 000	16 000 000	6 800 000
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	-	186 667	172 475	177 778	112 211
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/264916448/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/251932006/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/264651648/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/248150787/

Таблица 10.17. 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
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)			
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 200 000	6 899 000	16 000 000	6 800 000
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.	-	3 922 800	6 443 666	14 944 000	6 351 200
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 922 800	6 443 666	14 944 000	6 351 200
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 922 800	6 443 666	14 944 000	6 351 200
7	Дата предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 922 800	6 443 666	14 944 000	6 351 200
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	174 347	161 092	166 044	104 805
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	174 347	161 092	166 044	104 805
10	Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Интернациональная ул., 74	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона, 45	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Октябрьская ул., 37	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Полоцкая ул., 6
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	Московский	Московский	Московский	Московский	Московский
	Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	174 347	161 092	166 044	104 805
11	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
	Корректировка на линию домов, %	-	0%	0%	0%	11%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	174 347	161 092	166 044	116 334
12	Площадь помещения, кв.м	39,6	22,5	40,0	90,0	60,6
	Корректировка на общую площадь, %	-	-5%	0%	7%	4%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	165 630	161 092	177 667	120 987
13	Площадь первого этажа, кв. м	39,6	22,5	40,0	90,0	60,6
	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	39,6	22,5	40,0	90,0	60,6
	Соотношение приведенной площади к общей площади	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	165 630	161 092	177 667	120 987
14	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
	Корректировка на тип объекта, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	165 630	161 092	177 667	120 987
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	165 630	161 092	177 667	120 987
16	Физическое состояние помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
	Корректировка на состояние помещения, %		0%	0%	-18%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	165 630	161 092	145 687	120 987
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	отделка "люкс"	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		0%	0%	-19%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	165 630	161 092	118 006	120 987
18	Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	165 630	161 092	118 006	120 987
19	Наличие витринных окон	да	нет	да	да	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %		18%	0%	0%	18%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	195 443	161 092	118 006	142 765
20	Величина совокупной корректировки	-	29,6%	6,6%	50,6%	39,6%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	3,38	15,15	1,98	2,53
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	14,67%	65,76%	8,59%	10,98%
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	160 418				
24	Общая площадь здания, кв. м	39,6				
25	Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	6 352 553				

Таблица 10.18. 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. 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 сотовым поликарбонатом, высотой 4 метра и площадью 165 м2, а так</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</p>



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
					<p>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 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.</p>	<p>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.</p>
5	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
6	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка			

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Дата предложения / сделки	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
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	Балтийск, проспект Ленина, 28А	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	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	стандартная	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	403,0	367,3	460,0	587,0
	Площадь первого этажа, кв. м	87,0	201,5	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	201,5	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.
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	-	70 000	73 509	55 978	54 514



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://100realty.ru/baltiysk/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-baltiyskiy-g-o-sadovaya-ul-12-8096474	https://realty.yandex.ru/offer/5154009812781478996/	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 10.19. 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%
	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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	26 094 250	24 975 000	23 818 750	29 600 000
7	Дата предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
	Корректировка на период предложения, %	-	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	-	64 750	67 996	51 780	50 426

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	64 750	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	Балтийск, проспект Ленина, 28А	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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	64 750	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%	11%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	71 873	67 996	51 780	55 973
12	Площадь здания, кв.м	348,1	403,0	367,3	460,0	587,0
	Корректировка на общую площадь, %	-	1%	0%	2%	4%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	72 592	67 996	52 816	58 212
13	Площадь первого этажа, кв. м	87,0	201,5	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	201,5	0,0	153,3	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	298,5	340,5	335,5	412,5	516,6
	Соотношение приведенной площади к общей площади	0,86	0,84	0,91	0,90	0,88



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на соотношении площадей по этажам, %	-	2%	-5%	-4%	-2%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	74 044	64 596	50 703	57 048
14	Тип объекта	Здание	Помещение	Здание	Здание	Здание
	Корректировка на тип объекта, %	-	11%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	82 189	64 596	50 703	57 048
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	82 189	64 596	50 703	57 048
16	Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	82 189	64 596	50 703	57 048
17	Тип отделки	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		18%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	96 983	64 596	50 703	57 048
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	3,09	3,09	2,94	2,94	2,94
	Корректировка на функциональное назначение, %		0%	5%	5%	5%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		96 983	67 826	53 238	59 900
18	Обеспеченность здания земельным участком	1,44	1,10	2,67	3,36	1,53



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Какую площадь должен иметь аналог, чтобы обеспеченность свободной землей была бы такая же, как и у объекта оценки, кв. м		580,3	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%	-12%	-15%	-1%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		Аналог не брался во внимание находится в самом высоком ценовом диапазоне	59 687	45 252	59 301
19	Величина совокупной корректировки	-		29,5%	33,5%	30,5%
20	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-		3,39	2,99	3,28
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-		35,1%	31,0%	34,0%
22	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	55 141				
23	Общая площадь здания, кв. м	348,1				
24	Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	19 194 582				
25	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	17%				
26	Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	15 931 503				
27	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	3 263 079				

Таблица 10.20. 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	Продается парикмахерская Веста, центр города, три отдельных входа. Все вопросы по телефону. торг	Центр города, ориентир гостиница "Россия", три торговых зала, подсобное и подвальное помещение. Центральное отопление.	Продам или сдам в аренду помещение, разделены на 3 магазина, 70 кв.м, 35 и 35. Центр города, хорошая проходимость. Насчёт видов деятельности звоните, все вопросы по телефону. 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 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	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	Калининградская область, Советск, ул. Победы, 3	Калининградская область, Советск, улица Луначарского, 4	Калининградская область, Советск, Советский г.о., Интернациональная ул.
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	центр	центр



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
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 помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
19	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
20	Этаж расположение	подвал, 1 этаж	1	1	1	1
21	Площадь помещения, кв.м	251,7	81,0	168,0	68,1	150,0
	Площадь первого этажа, кв. м	135,1	81,0	168,0	68,1	150,0
	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	0,0	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	10 000 000	4 600 000	7 500 000
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	-	61 716	59 524	67 548	50 000
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://100realty.ru/sovetsk/prodam-torgovuyu-ploschad-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-35-10293519	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/252770259/	https://kvartelia.ru/sovetsk/prodam/torgovaya-ploschad-68-m-ulitsa-lunacharskogo-4-1941805	https://kvartelia.ru/sovetsk/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-150-m-sovetskiy-g-o-internatsionalnaya-ul-6669855

Таблица 10.21. 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)			
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 999 000	10 000 000	4 600 000	7 500 000
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.	-	4 624 075	9 250 000	4 255 000	6 937 500
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 624 075	9 250 000	4 255 000	6 937 500
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 624 075	9 250 000	4 255 000	6 937 500
7	Дата предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 624 075	9 250 000	4 255 000	6 937 500
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	57 087	55 060	62 482	46 250
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	57 087	55 060	62 482	46 250
10	Город (населенный пункт)	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Месторасположение (адрес)	г. Советск, ул. Искры, дом № 1	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 35	Калининградская область, Советск, ул. Победы, 3	Калининградская область, Советск, улица Луначарского, 4	Калининградская область, Советск, Советский г.о., Интернациональная ул.
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	центр	центр	центр
	Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	57 087	55 060	62 482	46 250
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%	-10%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	57 087	55 060	62 482	41 625
12	Площадь помещения, кв.м	251,7	81,0	168,0	68,1	150,0
	Корректировка на общую площадь, %	-	-9%	-3%	-10%	-4%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	51 949	53 408	56 234	39 960
13	Площадь первого этажа, кв. м	135,1	81,0	168,0	68,1	150,0
	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	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	215,6	81,0	168,0	68,1	150,0
	Соотношение приведенной площади к общей площади	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	-14%	-14%	-14%	-14%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	44 676	45 931	48 361	34 366
14	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
	Корректировка на тип объекта, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	44 676	45 931	48 361	34 366
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	44 676	45 931	48 361	34 366
16	Физическое состояние помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на состояние помещения, %		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	44 676	45 931	48 361	34 366
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	44 676	45 931	48 361	34 366
18	Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	44 676	45 931	48 361	34 366
19	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		44 676	45 931	48 361	Аналог не брался во внимание находится в самом низком ценовом диапазоне
20	Величина совокупной корректировки	-	30,5%	24,5%	31,5%	
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	3,28	4,08	3,17	
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	31%	39%	30%	
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	46 271				
24	Общая площадь здания, кв. м	251,7				
25	Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	11 646 411				

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
26	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	17%				
27	Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	9 666 521				
28	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	1 979 890				
29	Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	9 666 521				
30	Справедливая стоимость земельного участка с учетом доли владения (30 457/1 000 000) в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	16 295				
31	Справедливая стоимость земельного участка с учетом доли владения (197 368/1 000 000) в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	285 169				

Таблица 10.22. 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	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Фотография объекта	-			



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
4	Описание объявления	-	<p>Продается помещение свободного назначения от собственника.</p> <p>Здание расположено на одной из главных улиц города Черняховск, активный пеший и авто трафик к центральному рынку города. Улица отремонтирована по проекту Администрации, для дальнейшего привлечения туристов. Заключен договор длительной аренды с Федеральной сетевой аптекой. Площадь объекта – 478,3 кв.м. Этажность здания: полноценный цоколь и 1 этаж. Объект обеспечен инженерными коммуникациями (центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение - эл. мощность 11,5 кВт. с возможностью увеличения до 50 квт). Отдельный вход на первый этаж и в цоколь, а также запасные для зоны погрузки-разгрузки.</p>	Продам магазин, можно сразу заезжать и работать. Возможен торг.	Продам помещение для организации или продолжения бизнеса. Центр города. Ориентир магазин Виктория. Сигнализация центр. отопление стоянка.
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 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.
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, Черняховский г.о., Черняховск, ул. Калинина, 4	Калининградская область, Черняховский г.о., Черняховск, ул. Курчатова, 8	Расположение Калининградская область, Черняховский г.о., Черняховск, ул. Тельмана, 18
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	окраина	центр
14	Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
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	да	нет	нет
18	Состояние помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
19	Тип отделки	стандартная	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная
20	Этаж расположение	1	1 и цоколь	1	1
21	Площадь помещения, кв.м	416,3	478,3	20,0	62,0
	Площадь первого этажа, кв. м	416,3	250,8	20,0	62,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	227,5	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.	-	30 000 000	1 150 000	4 000 000
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	-	62 722	57 500	64 516
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_478.3_m_2037412907	https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_20_m_2191668843	https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_62_m_2211316409

Таблица 10.23. 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	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.	-	30 000 000	1 150 000	4 000 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-7,5%	-7,5%	-7,5%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	27 750 000	1 063 750	3 700 000
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
	Корректировка на условия финансирования, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	27 750 000	1 063 750	3 700 000
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	27 750 000	1 063 750	3 700 000
7	Дата предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	27 750 000	1 063 750	3 700 000
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	58 018	53 188	59 677
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	58 018	53 188	59 677
10	Город (населенный пункт)	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск
	Месторасположение (адрес)	Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2	Калининградская область, Черняховский г.о., Черняховск, ул. Калинина, 4	Калининградская область, Черняховский г.о., Черняховск, ул. Курчатова, 8	Расположение Калининградская область, Черняховский г.о., Черняховск, ул. Тельмана, 18
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	окраина	центр
	Коэффициент	0,88	0,88	0,75	0,88
	Корректировка на местоположение, %	-	0%	17%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	58 018	62 230	59 677



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
11	Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
	Корректировка на линию домов, %	-	0%	-10%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	58 018	56 007	59 677
12	Площадь помещения, кв.м	416,3	478,3	20,0	62,0
	Корректировка на общую площадь, %	-	1%	-22%	-14%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	58 598	43 685	51 322
13	Площадь первого этажа, кв. м	416,3	250,8	20,0	62,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	227,5	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	428,3	20,0	62,0
	Соотношение приведенной площади к общей площади	1,00	0,90	1,00	1,00
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	11%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	65 044	43 685	51 322
14	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
	Корректировка на тип объекта, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	65 044	43 685	51 322
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	65 044	43 685	51 322
16	Физическое состояние помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на состояние помещения, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	65 044	43 685	51 322



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		0%	18%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	65 044	51 548	51 322
18	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	65 044	51 548	51 322
19	Наличие витринных окон	нет	да	нет	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %		-15%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		55 287	51 548	51 322
20	Величина совокупной корректировки	-	34,5%	74,5%	21,5%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	2,90	1,34	4,65
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	33%	15%	52%
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	52 664			
24	Общая площадь здания, кв. м	416,3			
25	Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	21 924 023			

Таблица 10.24. 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	Здание	Помещение	Здание
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)
3	Фотография объекта	-				
4	Описание объявления	-	<p>В центре Калининграда продается помещение свободного назначения, функционирующее в текущее время как административно-офисное здание, общей площадью 1206.6 кв.м. Адрес местоположения объекта: г.Калининград, ул. Комсомольская 61. Удобное местоположение в историческом районе города с отлично развитой инфраструктурой, интенсивный пешеходный и автомобильный трафик, прекрасно подходит для ведения бизнеса. Здание имеет четыре этажа, на которых расположились ряд долгосрочных арендаторов, цокольный этаж занимает действующее кафе. Евроремонт, высота потолков 3,6 метра. Гостевая наземная парковка, система охранного видеонаблюдения с постоянным постом охраны.</p>	<p>Продаётся отдельно стоящее административное здание. Общая площадь 600 кв.м. 4 этажа. Участок 8,77 сот. Первая линия. Подходит под офисы, медицинский центр, банк, сферу услуг.</p>	<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>Продаётся 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>



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
			Здание оборудовано автоматической противопожарной системой, электроснабжение 50 кВт. Комплексная система приточно-вытяжной вентиляции, автономная система отопления природным газом с собственной котельной с автономным режимом работы.			
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 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	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	Калининградская область, Калининград, ул. Горького, 69	Калининградская область, Калининград, Эпроньевская 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	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	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
18	Тип отделки	отделка "люкс"	отделка "люкс"	стандартная	отделка "люкс"	стандартная
19	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	5 / подвал	4 / цоколь	3 / цоколь	3	4
20	Площадь здания, кв.м	2 299,4	1 206,6	600,0	770,0	953,6
	Площадь первого этажа, кв. м	403,3	241,3	150,0	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	300,0	586,7	715,2
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	241,3	150,0	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	877,0	0,0	400,0
22	Обеспеченность здания земельным участком	1,19	0,00	1,46	0,00	0,42
23	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
24	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	194 410 000	84 000 000	85 000 000	120 000 000
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	-	161 122	140 000	110 390	125 839
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1206.6_m_v_tsentre_1750095361	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativnoe_zdanie_600_m_1745026417	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_vashey_mechty_2143317189	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/238216495/

Таблица 10.25. 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	Здание	Помещение	Здание
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	194 410 000	84 000 000	85 000 000	120 000 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-6,7%	-6,7%	-6,7%	-6,7%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	181 384 530	78 372 000	79 305 000	111 960 000
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	181 384 530	78 372 000	79 305 000	111 960 000



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	181 384 530	78 372 000	79 305 000	111 960 000
7	Дата предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	181 384 530	78 372 000	79 305 000	111 960 000
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	150 327	130 620	102 994	117 408
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	150 327	130 620	102 994	117 408
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	Калининградская область, Калининград, ул. Горького, 69	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%	2%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	135 294	130 620	105 054	117 408
11	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
	Корректировка на линию домов, %	-	0%	0%	0%	11%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	135 294	130 620	105 054	130 323
12	Площадь здания, кв.м	2 299,4	1 206,6	600,0	770,0	953,6
	Корректировка на общую площадь, %	-	-5%	-10%	-9%	-7%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	128 529	117 558	95 599	121 200
13	Площадь первого этажа, кв. м	403,3	241,3	150,0	183,3	238,4
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	1 508,7	724,0	300,0	586,7	715,2



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	241,3	150,0	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	528,0	693,7	860,6
	Соотношение приведенной площади к общей площади	0,86	0,88	0,88	0,90	0,90
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	-2%	-2%	-4%	-4%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	125 958	115 207	91 775	116 352
14	Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Помещение	Здание
	Корректировка на тип объекта, %	-	0%	0%	11%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	125 958	115 207	101 870	116 352
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации				
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	125 958	115 207	101 870	116 352
16	Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %	-	0%	22%	22%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	125 958	140 553	124 281	116 352
17	Тип отделки	отделка "люкс"	отделка "люкс"	стандартная	отделка "люкс"	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %	-	0%	23%	0%	23%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	125 958	172 880	124 281	143 113
18	Величина совокупной корректировки	-	23,7%	63,7%	54,7%	51,7%
19	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	4,22	1,57	1,83	1,93
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	44,19%	16,44%	19,16%	20,21%



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	136 818				
22	Общая площадь здания, кв. м	2 299,4				
23	Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	314 599 309				
24	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	17%				
25	Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	261 117 426				
26	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	53 481 883				

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 / помещения;
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, Оценщики вносили 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 01.07.2021. Принт-скрин приведен ниже.

Источник и расчет доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости офисного назначения приведены далее в разделе. Расчетное значение корректировки составляет «3%» $((1 / 0,83 - 1) * 0,17 = 0,03$ или 3%).

Таблица 10.26. Источник корректировки.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2549-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-2>

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2021 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

**Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет,
по отношению к собственному земельному участку**

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,73	0,91	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,88	0,98	0,91
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,77	0,94	0,86
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,80	0,88	0,74
5	Для других целей	0,83	0,95	0,79

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Для определения корректировки использовались следующие источники:

- «Сборник рыночных корректировок» под редакцией Е.Е. Яскевича, СРД-28, май 2021, табл. 1.3.2, стр. 21,
 - данные Ассоциации СтатРиэлт, подготовленные по состоянию на 01.07.2021.
- Расчет корректировок приведен ниже в таблице.

Таблица 10.27. Расчет корректировки.

Тип объектов / источник	Значение по источнику	Значение, используемое в расчете (среднее значение между источниками)
Индивидуальный гараж		
Статриэлт, 01.07.2021, Группа Б	0,91	0,910
Офисные и другие общественные помещения и здания		
Статриэлт, 01.07.2021, Группа Б	0,950	0,925
СРД-28, май 2021, небольшие города и населенные пункты, верхняя граница	0,900	
Статриэлт, 01.07.2021, Группа Б	0,950	0,933
СРД-28, май 2021, средние города	0,916	
Помещения свободного назначения		
Статриэлт, 01.07.2021, Группа Б, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,950	0,925
СРД-28, май 2021, небольшие города и населенные пункты, верхняя граница, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,900	
Статриэлт, 01.07.2021, Группа Б, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,950	0,934
СРД-28, май 2021, средние города, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,918	
Статриэлт, 01.07.2021, Группа Б, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,950	0,940
СРД-28, май 2021, Екатеринбург, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,930	

Верхняя граница диапазона принимается для объектов недвижимости, расположенных в городах, характеризующихся неактивным рынком недвижимости.

Таблица 10.28. Источники корректировки



СРД-28, май 2021 г

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

тернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	4-5 (4,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-5 (4,5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2021 г.	2,4	5,0	4,6	7,5	4,6	8,3	5,6	9,2	9,6
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (10)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Севастополь	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	6-9 (7,5)	-	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ставрополь	2-3 (2,5)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-9 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в мае 2021 г.	3,5	6,1	4,8	8,0	5,0	8,4	6,2	10,1	10,2
Небольшые города и населенные пункты									
Московская область в мае 2021 г.	2-5 (3,5)	5-8 (6,5)	4-8 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2015 - 2021 гг.

Использование: при учете ликвидности недвижимости в расчетах.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.07.2021 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов \(опубликовано 12.07.2021 г.\)](#)



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 оп-лине-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей).

зарегистрированных на сайте [Statireit](#), проведенного за истекший квартал

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача* <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>до 100 кв.м.</u> с земельным участком	0,91	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,85	0,94	0,90	0,92	0,89	0,87
4	Индивидуальный жилой дом или дача* <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,76	0,86	0,82	0,85	0,80	0,77
5	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>до 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
7	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,82	0,93	0,89	0,91	0,88	0,86
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,83	1,00	0,93	0,94	0,92	0,91
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,84	0,98	0,92	0,93	0,91	0,90

Примечания:

- 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 оделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные 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 01.07.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 12.07.2021 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 **Statriell**, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотелесервиса и ремонта (СТО), с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,95	0,94	0,95	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,86	0,88	0,85	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру обьта o/x продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,88	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,92	0,89	0,91	0,88	0,86

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: скидки 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.

Корректировка на местоположение в черте населенного пункта (центр или окраина, 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 или окраина), 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 10.29. 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%

Корректировка на расположение в разных ценовых зонах прочих населенных пунктов (центр или окраина) 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. 148¹³. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 10.30. Источник корректировки.

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

¹³ Экземпляр справочника приобретен сотрудником ООО «Профессиональная Группа Оценки» - директором по развитию в СЗФО и оценщиком I категории Киршиной 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 все оцениваемые объекты прочих населенных пунктов расположены в центре административных районов городов (коэффициент 0,88), а часть объектов-аналогов в спальных микрорайонах среднеэтажной застройки (коэффициент 0,75), расчетное значение корректировки составляет «17%» $((0,88 / 0,75 - 1) = 0,17$ или 17%).

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 10.31. 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%

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. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 10.32. Источник корректировки.

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

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.

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. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 10.33. Источник корректировки.

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

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:

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

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

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

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

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

Для расчета корректировки на соотношение площади по этажам для оцениваемых объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов площади первых этажей, цокольных и подвальных этажей, а также этажей выше первого были приведены к площади первого этажа с применением средних значений корректирующих коэффициентов на основании данных «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 10.34. Корректировка на этаж расположения (удельные значения)

Наименование коэффициента	среднее	Доверительный интервал	
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

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 - 10.25.

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. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 10.35. Источник корректировки.

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

Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

Таблица 10.36. Расчет корректировки.

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

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.

Поскольку в рамках настоящего Отчета оцениваемые объекты недвижимого имущества и объекты-аналоги не имеют данного различия, корректировка не применяется.

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 10.37. Расчет корректировки.

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

Корректировка на физическое состояние зданий / помещений

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

Размер корректировки на физическое состояние 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 191, стр. 303. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 10.38. Источник корректировки.

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

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 10.39. Расчет корректировки.

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

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. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 10.40. Источник корректировки.

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

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. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 10.41. Источник корректировки.

Таблица 199

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,85
	требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,80
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 10.42. Расчет корректировки.

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

В рамках настоящего Отчета Оценщиком принято, что тип отделки «требует капитального ремонта» соответствует типу отделки «без отделки», «требует 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 01.07.2021. Принт-скрин приведен ниже.

Для расчета корректировки использованы средние значения коэффициентов: административные здания (коэффициент 3,09), торгово-развлекательные универсального назначения (коэффициент 2,94), гостиницы (коэффициент 2,94).

Таблица 10.43. Источник корректировки.

← → ↻ 🏠 📄 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhnosti/2544-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pome>

на Назначение (использование*) зданий помещений на 01.07.2021 года				1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцемент, листы. Электроосвещение)	0,09	0,38	0,23
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,13	0,59	0,34
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе лёгкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,81	1,08	0,93
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованному стальному колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,05	1,40	1,21
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,93	1,39	1,14
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,47	3,83	3,09
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,45	2,24	1,81
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,82	2,53	2,14
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,17	3,01	2,55
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,94	1,30	1,10
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	1,91	2,88	2,25
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,84	1,17	0,99
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,35	3,85	2,94
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,47	3,83	3,09
17	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,34	3,83	2,93
18	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	3,73	5,78	4,66
19	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,98	4,63	3,73
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,97	2,79	2,34
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,80	2,26	1,90
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,35	3,85	2,94

* - 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, шиномонтажное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, моечное оборудование и др.

← Назад Вперед →

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 землей 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:

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

$S_{зу}$ – площадь земельного участка, кв. м;

$S_{строен}$ – 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 10.19.

Веса объектов-аналогов

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

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

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

d_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

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

$$\sum_{j=1}^k K_j^i$$

ед.;

- n - количество объектов-аналогов;
 k - количество внесенных корректировок.

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

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

- $C_{\text{ср}}$ - справедливая стоимость оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;
- P_i^c - скорректированная стоимость i -го объекта-аналога, ден. ед.;
- d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;
- n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

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

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

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

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

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

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

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

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

- «Справочник Оценщика недвижимости-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 01.07.2021. Принт-скрины приведены ниже.

Таблица 10.44. Источник корректировки.

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 земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиэлт 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	0,06	0,22	0,14
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	0,11	0,36	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	0,07	0,21	0,15

Значение доли рассчитано как среднее значение между 19% и 14% и составило округленно 17%.

Доля стоимости земельного участка для гаражей определена на основании данных Ассоциации СтатРиэлт, подготовленных по состоянию на 01.07.2021, и составила 15%.

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 10.1 – 10.25.

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества в составе Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на «24» сентября 2021 года составляет:

Таблица 10.45.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 36,3 кв. м., инв. номер: 9509, лит. Г1, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12, позиция № 1. Кадастровый номер: 36:04:0102022:330	36:04:0102022:330	328 945	274 121
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гаража, общая площадь 39 кв. м, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д. 12, позиция № 1. Кадастровый номер: 36:04:0102022:51	36:04:0102022:51	58 049 ⁴	58 049 ⁴

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
3	1/3 доля в праве общей долевой собственности на нежилое отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 3-этажный, подземных этажей – 1), общая площадь 1 156,7 кв. м., инв. №: 8674, лит. А., п/А. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а. Кадастровый номер: 36:04:0102023:343	36:04:0102023:343	7 592 162	6 326 802
4	1/3 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого отдельно стоящего здания, общая площадь: 414 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, 65-а. Кадастровый номер 36:04:0102022:22	36:04:0102022:22	1 555 021 ⁴	1 555 021 ⁴
5	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	18 112 633	15 093 861
6	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	422 171	351 809
7	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	3 784 318 ⁴	3 784 318 ⁴
8	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	37 035 825	30 863 188
9	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	36:33:0002401:519	458 642	382 202
10	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	36:33:0002401:4	7 666 588 ⁴	7 666 588 ⁴
11	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 85,1 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Воронежская область, г. Острогжск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый номер: 36:19:0102041:152	36:19:0102041:152	979 671	816 393

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
12	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	96 614 984	80 512 487
13	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	20 173 398	16 811 165
14	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	6 352 553	5 293 794
15	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	15 931 503	13 276 253
16	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	3 263 079 ⁴	3 263 079 ⁴
17	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	9 666 521	8 055 434
18	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	16 295 ⁴	16 295 ⁴
19	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	285 169 ⁴	285 169 ⁴

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
20	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	21 924 023	18 270 019
21	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	261 117 426	217 597 855
22	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	53 481 883 ⁴	53 481 883 ⁴
ИТОГО			566 820 859	484 035 785

* 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.

⁴ Согласно ст. 146 ч. 2 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

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, Оценщики полагают, 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. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а: 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. Борисоглебска, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача блоками, состоящими из нескольких помещений сопоставимой площадью. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 872,8 кв. м.

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 Оценщиками 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 – 11.20 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, Оценщики считают целесообразным в расчете потенциального валового дохода для зданий и помещений, для которых текущие арендные ставки соответствуют рыночным диапазонам, использовать арендные ставки по текущим договорам аренды.

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.

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, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	Здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое 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 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
7	Состав передаваемых прав на здание (помещение) / земельный участок под зданием	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.
8	Город (населенный пункт)	г. Борисоглебск	г. Борисоглебск	г. Борисоглебск	г. Борисоглебск
9	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а	Воронежская область, Борисоглебск, Юбилейная ул.	Воронежская область, Борисоглебск, Юбилейная ул., 92А	Воронежская область, Борисоглебск, Третьяковская ул., 13
10	Численность населения, 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
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	нет	нет	да	да
15	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет
16	Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	отделка "люкс"	стандартная
18	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	4 / подвал	2	1	1
19	Площадь здания, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	60,0	55,0	69,7
20	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
21	Ставка аренды с НДС, руб.	-	6 000	8 728	8 400

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
22	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	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	-	6 000	8 728	8 400
26	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/246853957/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/251014090/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/261363197/

Таблица 11.2. Расчет арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	Здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое 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.	-	6 000	8 728	8 400
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-6,5%	-6,5%	-6,5%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 610	8 161	7 854
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 610	8 161	7 854
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 610	8 161	7 854
7	Дата предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 610	8 161	7 854
8	Состав передаваемых прав на здание (помещение)	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 610	8 161	7 854
9	Город (населенный пункт)	г. Борисоглебск	г. Борисоглебск	г. Борисоглебск	г. Борисоглебск
	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а	Воронежская область, Борисоглебск, Юбилейная ул.	Воронежская область, Борисоглебск, Юбилейная ул., 92А	Воронежская область, Борисоглебск, Третьяковская ул., 13
	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
	Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 610	8 161	7 854
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 610	8 161	7 854
11	Площадь здания (помещения), кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	60	55	70
	Корректировка на общую площадь, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 610	8 161	7 854
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 610	8 161	7 854
13	Наличие отдельного входа	нет	нет	да	да

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0%	-14%	-14%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 610	7 018	6 754
14	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		5 610	7 018	6 754
15	Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %		0%	-17%	-17%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 610	5 825	5 606
16	Тип отделки	стандартная	стандартная	отделка "люкс"	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		0%	-20%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 610	4 660	5 606
17	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 610	4 660	5 606
18	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		5 610	4 660	5 606
19	Величина совокупной корректировки	-	6,50%	57,50%	37,50%
20	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	15,38	1,74	2,67
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	77,7%	8,8%	13,5%
22	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	5 526			

Таблица 11.3. 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
1	Тип объекта	Здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое 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 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
7	Состав передаваемых прав на здание (помещение) / земельный участок под зданием	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
8	Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
9	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лиски, Лискинский р-н, ул. Титова, 14	город Лиски улица Свердлова 61а	город Лиски проспект Ленина 49
10	Численность населения, 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
12	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	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	нет	да	нет	да
15	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	да
16	Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная
18	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	2	1	2	1
19	Площадь здания, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	201,0	500,0	536,0

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
20	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
21	Ставка аренды с НДС, руб.	-	4 180	4 800	5 400
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	отдельно	включены	включены
25	Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	4 180	4 800	5 400
26	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/250455791/	https://liski.vsn.ru/for-rent-free-appointment/42985025-500-0-m-200000-rub-ul-sverdlova	https://liski.vsn.ru/for-rent-free-appointment/43329174-536-0-m-268000-rub-pr-kt-lenina

Таблица 11.4. 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
1	Тип объекта	Здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое 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.	-	4 180	4 800	5 400
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-6,5%	-6,5%	-6,5%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 908	4 488	5 049
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 908	4 488	5 049
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 908	4 488	5 049

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
7	Дата предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 908	4 488	5 049
8	Состав передаваемых прав на здание (помещение)	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 908	4 488	5 049
9	Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лиски, Лискинский р-н, ул. Титова, 14	город Лиски улица Свердлова 61а	город Лиски проспект Ленина 49
	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
		0,88	0,88	0,88	0,88
	Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 908	4 488	5 049
10	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
	Корректировка на линию домов, %	-	11%	0%	11%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 338	4 488	5 604
11	Площадь здания (помещения), кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	201	500	536
	Корректировка на общую площадь, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 338	4 488	5 604
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%

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 338	4 488	5 604
13	Наличие отдельного входа	нет	да	нет	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	-14%	0%	-14%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 731	4 488	4 819
14	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	да
	Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0%	0%	-15%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 731	4 488	4 096
15	Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %	-	0%	-17%	-17%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 731	3 725	3 400
16	Тип отделки	стандартная	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %	-	0%	14%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 731	4 247	3 400
17	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 731	4 247	3 400
18	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	включены	включены
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %	-	0%	-6,8%	-6,8%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	3 731	3 958	3 169
19	Величина совокупной корректировки	-	31,50%	44,30%	55,30%

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
20	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	3,17	2,26	1,81
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	43,8%	31,2%	25,0%
22	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	3 661			

Таблица 11.5. 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
1	Тип объекта	Здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое 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 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
7	Состав передаваемых прав на здание (помещение) / земельный участок под зданием	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
8	Город (населенный пункт)	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, Первомайская ул., 76	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 17/1
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)	внутри квартала	1-ая линия
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
14	Наличие отдельного входа	нет	да	нет	да
15	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет
16	Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
17	Тип отделки	требуется косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	требуется косметического ремонта / черновая отделка	стандартная
18	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	3 / подвал	2	17	2
19	Площадь здания, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	117,0	150,0	271,0
20	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
21	Ставка аренды с НДС, руб.	-	10 256	6 000	8 856
22	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	УСН	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	отдельно	включены
25	Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	10 256	6 000	8 856
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/263157080/	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/to_rgovoe_pomeschenie_271_m_881591384

Таблица 11.6. 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
1	Тип объекта	Здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое 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.	-	10 256	6 000	8 856
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-6,5%	-6,5%	-6,5%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 589	5 610	8 280

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 589	5 610	8 280
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 589	5 610	8 280
7	Дата предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 589	5 610	8 280
8	Состав передаваемых прав на здание (помещение)	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 589	5 610	8 280
9	Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Победы, 13	Воронежская область, Нововоронеж, Первомайская ул., 76	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 17/1
	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
		0,88	0,88	0,88	0,88
	Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 589	5 610	8 280
10	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	внутри квартала	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	-	11%	25%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 644	7 013	8 280

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
11	Площадь здания (помещения), кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	117	150	271
	Корректировка на общую площадь, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 644	7 013	8 280
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 644	7 013	8 280
13	Наличие отдельного входа	нет	да	нет	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	-14%	0%	-14%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 154	7 013	7 121
14	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 154	7 013	7 121
15	Физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %	-	-17%	-17%	-17%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 598	5 821	5 910
16	Тип отделки	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %	-	-12%	0%	-12%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 686	5 821	5 201
17	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %	-	0%	0%	0%

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 686	5 821	5 201
18	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	включены	отдельно	включены
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		-6,8%	0,0%	-6,8%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		6 231	5 821	4 847
19	Величина совокупной корректировки	-	67,30%	48,50%	56,30%
20	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	1,49	2,06	1,78
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	27,955%	38,649%	33,396%
22	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	5 610			

Таблица 11.7. 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 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
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, ул. Щербакова, 74	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Щербакова, 77к2	Свердловская область, Екатеринбург, Роцинская ул., 21к1
10	Численность населения, тыс. чел.	1,5 млн чел.	1,5 млн чел.	1,5 млн чел.	1,5 млн чел.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
11	Месторасположение (центр / окраина)	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский
12	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	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	нет	да	нет
16	Состояние помещения	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
17	Тип отделки	41% стандарт / среднее 59% стандарт / требует косметический ремонт	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка
18	Этаж расположения	1	1	1	1
19	Площадь помещения, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	331,0	260,0	402,1
	Площадь первого этажа, кв. м	1 097,0	331,0	260,0	402,1
	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.	-	8 400	9 180	6 000
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	-	8 400	9 180	6 000
26	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_331_m_2110298367	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_260_m_2191564484	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_2002214683

Таблица 11.8. 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.	-	8 400	9 180	6 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-4,3%	-4,3%	-4,3%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 039	8 785	5 742
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 039	8 785	5 742
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 039	8 785	5 742
7	Дата предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 039	8 785	5 742
8	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 039	8 785	5 742
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, ул. Щербакова, 74	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Щербакова, 77к2	Свердловская область, Екатеринбург, Рошинская ул., 21к1

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Месторасположение (центр / окраина)	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский
	Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 039	8 785	5 742
10	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	внутри квартала
	Корректировка на линию домов, %	-	0%	0%	25%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 039	8 785	7 178
11	Площадь помещения, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	331,0	260,0	402,1
	Корректировка на общую площадь, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 039	8 785	7 178
12	Площадь первого этажа, кв. м	1 097,0	331,0	260,0	402,1
	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	331,0	260,0	402,1
	Соотношение приведенной площади к общей площади	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 039	8 785	7 178
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 039	8 785	7 178
14	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0%	0%	0%

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 039	8 785	7 178
15	Наличие витринных окон	да	нет	да	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %		18%	0%	18%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		9 486	8 785	8 470
16	Физическое состояние помещения	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние помещения, %		-17%	-17%	-17%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 873	7 292	7 030
17	Тип отделки	41% стандарт / среднее 59% стандарт / требует косметический ремонт	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка
	Коэффициент	0,93	0,88	1,00	0,88
	Корректировка на тип отделки, %		6%	-7%	6%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 345	6 782	7 452
18	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 345	6 782	7 452
19	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	включены	включены	включены
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		-6,8%	-6,8%	-6,8%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 778	6 321	6 945
20	Величина совокупной корректировки	-	52,10%	35,10%	77,10%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	1,92	2,85	1,30

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	31,631%	46,952%	21,417%
23	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	6 916			

Таблица 11.9. 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 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
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, ул. Лейтенанта Катина, 2	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 100	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	да
15	Наличие витринных окон	да	нет	нет	нет
16	Состояние помещения	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует косметического ремонта / черновая отделка
18	Этаж расположения	1	цоколь	1	цоколь

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
19	Площадь помещения, кв.м	206,5	540,0	206,0	142,0
	Площадь первого этажа, кв. м	206,5	0,0	206,0	0,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	540,0	0,0	142,0
	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.	-	10 000	12 000	10 200
22	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	УСН	НДС включен
23	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	включены
24	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
25	Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	10 000	12 000	10 200
26	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/261022344/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/263808729/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/216170968/

Таблица 11.10. 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.	-	10 000	12 000	10 200
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-4,7%	-4,7%	-4,7%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 530	11 436	9 721
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%

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 530	11 436	9 721
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 530	11 436	9 721
7	Дата предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 530	11 436	9 721
8	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 530	11 436	9 721
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, ул. Лейтенанта Катина, 2	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 100	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 71
	Месторасположение (центр / окраина)	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
	Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 530	11 436	9 721
10	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 530	11 436	9 721
11	Площадь помещения, кв.м	206,5	540,0	206,0	142,0
	Корректировка на общую площадь, %	-	8%	0%	-3%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 292	11 436	9 429
12	Площадь первого этажа, кв. м	206,5	0,0	206,0	0,0

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	540,0	0,0	142,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	206,5	421,2	206,0	110,8
	Соотношение приведенной площади к общей площади	1,00	0,78	1,00	0,78
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	28%	0%	28%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 174	11 436	12 069
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 174	11 436	12 069
14	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 174	11 436	12 069
15	Наличие витринных окон	да	нет	нет	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %	-	18%	18%	18%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	15 545	13 494	14 241
16	Физическое состояние помещения	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее
	Корректировка на состояние помещения, %	-	-17%	0%	-17%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 902	13 494	11 820
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует косметического ремонта / черновая отделка
	Корректировка на тип отделки, %	-	0%	14%	14%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 902	15 383	13 475

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
18	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	включены
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		0%	0%	-8,1%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 902	15 383	12 384
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.	-	12 902	15 383	12 384
20	Величина совокупной корректировки	-	75,70%	36,70%	92,80%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	1,32	2,72	1,08
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	25,78%	53,13%	21,09%
23	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	14 111			

Таблица 11.11. 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 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
7	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
8	Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
9	Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., . Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 103	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона, 112На карте	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 помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
18	Этаж расположения	1	1	1	1
19	Площадь помещения, кв.м	39,6	76,7	84,0	55,2
	Площадь первого этажа, кв. м	39,6	76,7	84,0	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.	-	25 200	35 715	23 914
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	-	25 200	35 715	23 914
26	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/260938838/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/264534309/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/263974065/

Таблица 11.12. 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.	-	25 200	35 715	23 914
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-4,7%	-4,7%	-4,7%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	24 016	34 036	22 790
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	24 016	34 036	22 790
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	24 016	34 036	22 790
7	Дата предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	24 016	34 036	22 790
8	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	24 016	34 036	22 790
9	Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 103	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона, 112На карте	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона, 108
	Месторасположение (центр / окраина)	Московский	Московский	Московский	Московский
	Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	24 016	34 036	22 790
10	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	24 016	34 036	22 790
11	Площадь помещения, кв.м	39,6	76,7	84,0	55,2
	Корректировка на общую площадь, %	-	6%	6%	3%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	25 457	36 078	23 474
12	Площадь первого этажа, кв. м	39,6	76,7	84,0	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	76,7	84,0	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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	25 457	36 078	23 474
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	25 457	36 078	23 474
14	Наличие отдельного входа	да	да	да	да

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	25 457	36 078	23 474
15	Наличие витринных окон	да	да	да	да
	Корректировка на наличие витринных окон, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	25 457	36 078	23 474
16	Физическое состояние помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на состояние помещения, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	25 457	36 078	23 474
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	25 457	36 078	23 474
18	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	25 457	36 078	23 474
19	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	25 457	36 078	23 474
20	Величина совокупной корректировки	-	10,70%	10,70%	7,70%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	9,35	9,35	12,99
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	29,5%	29,5%	41,0%
23	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	27 777			

Таблица 11.13. 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, офисное)	Нежилое помещение (свободное назначение, торговое)	Нежилое помещение (свободное назначение, торговое)
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 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
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	Калининградская область, Балтийский г.о., Балтийск, Садовая ул., 12	Калининградская область, Балтийский г.о., Балтийск, ул. Гоголя, 2А	г Балтийск, ул Гоголя, 2б
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)	внутри квартала	1-ая линия (второстепенная улица)
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	хорошее	хорошее	хорошее
16	Тип отделки	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	стандартная
17	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	3 / подвал	2	1	2
18	Площадь здания, кв.м	348,1	403,0	100,0	250,0
19	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
20	Ставка аренды с НДС, руб.	-	10 422	8 400	7 200
21	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
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	-	10 422	8 400	7 200
24	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_403_m_2223001878	https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m430m_2222955480	https://baltiysk.vsn.ru/for-rent-trade/43309592-250-0-m-150000-rub-ul-gogolya-g-o

Таблица 11.14. 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, офисное)	Нежилое помещение (свободное назначение, торговое)	Нежилое помещение (свободное назначение, торговое)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 422	8 400	7 200
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-6,5%	-6,5%	-6,5%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 745	7 854	6 732
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 745	7 854	6 732
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 745	7 854	6 732
7	Дата предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 745	7 854	6 732
8	Состав передаваемых прав на здание (помещение)	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 745	7 854	6 732
9	Город (населенный пункт)	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск
	Месторасположение (адрес)	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а	Калининградская область, Балтийский г.о., Балтийск, Садовая ул., 12	Калининградская область, Балтийский г.о., Балтийск, ул. Гоголя, 2А	г Балтийск, ул Гоголя, 26
	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
	Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 745	7 854	6 732
10	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	внутри квартала	1-ая линия (второстепенная улица)
	Корректировка на линию домов, %	-	11%	25%	11%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 817	9 818	7 473
11	Площадь здания (помещения), кв.м	348	403	100	250
	Корректировка на общую площадь, %	-	1%	-10%	-3%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 925	8 836	7 249
12	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
	Корректировка на тип объекта, %	-	9%	9%	9%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 908	9 631	7 901
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 908	9 631	7 901

№	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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		11 908	9 631	7 901
15	Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 908	9 631	7 901
16	Тип отделки	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		14%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 575	9 631	7 901
17	Функциональное назначение	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение, офисное)	Нежилое помещение (свободное назначение, торговое)	Нежилое помещение (свободное назначение, торговое)
	Коэффициент	3,09	3,09	2,94	2,94
	Корректировка на функциональное назначение, %		0%	5%	5%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		13 575	10 113	8 296
18	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 575	10 113	8 296
19	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	включены	включены	включены
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		-6,8%	-6,8%	-6,8%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		12 652	9 425	7 732
20	Величина совокупной корректировки	-	48,30%	62,30%	41,30%

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	2,07	1,61	2,42
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	33,9%	26,4%	39,7%
23	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	9 847			

Таблица 11.15. 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 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
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, Интернациональная ул., 1
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
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 помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
18	Этаж расположения	подвал, 1 этаж	1	1	1
19	Площадь помещения, кв.м	251,7	69,5	130,0	75,0
	Площадь первого этажа, кв. м	135,1	69,5	130,0	75,0
	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	116,6	0,0	0,0	0,0
20	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
21	Ставка аренды с НДС, руб.	-	8 633	7 846	10 560
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	10 560
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/pomeschenie_75m2_203560_m2_svobodnogo_naznacheniya_572830012

Таблица 11.16. 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	10 560
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-6,2%	-6,2%	-6,2%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 098	7 360	9 905
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 098	7 360	9 905
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 098	7 360	9 905
7	Дата предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 098	7 360	9 905
8	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 098	7 360	9 905
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, Интернациональная ул., 1
	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
	Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 098	7 360	9 905

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
10	Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	-	0%	0%	-10%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 098	7 360	8 915
11	Площадь помещения, кв.м	251,7	69,5	130,0	75,0
	Корректировка на общую площадь, %	-	-10%	-5%	-9%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 288	6 992	8 113
12	Площадь первого этажа, кв. м	135,1	69,5	130,0	75,0
	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	116,6	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	215,6	69,5	130,0	75,0
	Соотношение приведенной площади к общей площади	0,86	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	-14%	-14%	-14%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 268	6 013	6 977
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 268	6 013	6 977
14	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 268	6 013	6 977
15	Наличие витринных окон	нет	нет	да	да
	Корректировка на наличие витринных окон, %		0%	-15%	-15%

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		6 268	5 111	5 930
16	Физическое состояние помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на состояние помещения, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 268	5 111	5 930
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 268	5 111	5 930
18	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 268	5 111	5 930
19	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	включены	включены	включены
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		-6,8%	-6,8%	-6,8%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 842	4 763	5 527
20	Величина совокупной корректировки	-	37,00%	47,00%	61,00%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	2,70	2,13	1,64
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	41,73%	32,92%	25,35%
23	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	5 407			

Таблица 11.17. 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 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
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, Черняховский г.о., Черняховск, ул. Калинина, 4	Калининградская область, Черняховский муниципальный округ, Черняховск, ул. Ленина, 2	Калининградская область, 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	окраина	центр
12	Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	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	да	нет	да
16	Состояние помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
18	Этаж расположения	1	1 и цоколь	1	1
19	Площадь помещения, кв.м	416,3	419,8	55,0	70,0
	Площадь первого этажа, кв. м	416,3	193,6	55,0	70,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	226,2	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
20	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
21	Ставка аренды с НДС, руб.	-	7 200	8 760	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	-	7 200	8 760	10 286
26	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_ot_1936_do_4203_m_1909487803	https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_55_m_2081166667	https://100realt.ru/chernyahovsk/arenda-ofisa-chernyahovskiy-g-o-ul-lenina-36-9520071

Таблица 11.18. 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.	-	7 200	8 760	10 286
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.	-	6 754	8 217	9 648
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 754	8 217	9 648
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 754	8 217	9 648
7	Дата предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 754	8 217	9 648
8	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 754	8 217	9 648
9	Город (населенный пункт)	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск
	Месторасположение (адрес)	Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2	Калининградская область, Черняховский г.о., Черняховск, ул. Калинина, 4	Калининградская область, Черняховский муниципальный округ, Черняховск, ул. Ленина, 2	Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., ул. Ленина, 36
	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	окраина	центр
	Кoeffициент	0,88	0,88	0,75	0,88
	Корректировка на местоположение, %	-	0%	17%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 754	9 614	9 648
10	Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	-	0%	-10%	-10%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 754	8 653	8 683
11	Площадь помещения, кв.м	416,3	419,8	55,0	70,0
	Корректировка на общую площадь, %	-	0%	-15%	-14%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 754	7 355	7 467
12	Площадь первого этажа, кв. м	416,3	193,6	55,0	70,0

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	226,2	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	370,0	55,0	70,0
	Соотношение приведенной площади к общей площади	1,00	0,88	1,00	1,00
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	14%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 700	7 355	7 467
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 700	7 355	7 467
14	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 700	7 355	7 467
15	Наличие витринных окон	нет	да	нет	да
	Корректировка на наличие витринных окон, %		-15%	0%	-15%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		6 545	7 355	6 347
16	Физическое состояние помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на состояние помещения, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 545	7 355	6 347
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 545	7 355	6 347
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 545	7 355	6 347
19	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	включены	включены	включены
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		-6,8%	-6,8%	-6,8%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		6 100	6 855	5 915
20	Величина совокупной корректировки	-	42,00%	55,00%	52,00%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	2,38	1,82	1,92
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	38,89%	29,74%	31,37%
23	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	6 267			

Таблица 11.19. 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 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
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

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
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. Серванта 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"	отделка "люкс"	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	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
21	Ставка аренды с НДС, руб.	-	12 372	10 036	11 977
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
24	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	включены	включены	включены
25	Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	-	12 372	10 036	11 977
26	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/264333017/	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_275_m_1910358461	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_208.4_m_2049813396

Таблица 11.20. 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	10 036	11 977
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.	-	11 753	9 534	11 378
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 753	9 534	11 378
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 753	9 534	11 378
7	Дата предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 753	9 534	11 378
8	Состав передаваемых прав на здание (помещение)	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 753	9 534	11 378
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

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Месторасположение (центр / окраина)	Ленинградский	Ленинградский	Центральный	Центральный
	Корректировка на местоположение, %	-	0%	-10%	-10%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 753	8 581	10 240
10	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	-	11%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 046	8 581	10 240
11	Площадь здания (помещения), кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	243	275	208
	Корректировка на общую площадь, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 046	8 581	10 240
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%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 046	8 581	10 240
13	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 046	8 581	10 240
14	Наличие витринных окон	нет	нет	да	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %		0%	-15%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		13 046	7 294	10 240
15	Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %		0%	21%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 046	8 826	10 240
16	Тип отделки	отделка "люкс"	отделка "люкс"	отделка "люкс"	отделка "люкс"

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на тип отделки, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 046	8 826	10 240
17	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 046	8 826	10 240
18	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	включены	включены	включены
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		-6,8%	-6,8%	-6,8%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 159	8 226	9 544
19	Величина совокупной корректировки	-	22,80%	57,80%	21,80%
20	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	4,39	1,73	4,59
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	40,99%	16,15%	42,86%
22	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	10 403			

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 коммунальных платежей в ставке аренды;
16. наличие эксплуатационных расходов в ставке аренды.

Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках настоящего Отчета оцениваются права аренды на объект оценки, поскольку предложения объектов-аналогов также предлагаются передачу прав аренды, то корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на условия аренды

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

По мнению Оценщиков, 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:

- «Сборник рыночных корректировок» под редакцией Е.Е. Яскевича, СРД-28, май 2021, табл. 1.3.2, стр. 21,

- данные Ассоциации СтатРиэлт, подготовленные по состоянию на 01.07.2021.

Расчет корректировок приведен ниже в таблице.

Таблица 11.21. Расчет корректировки.

Тип объектов / источник	Значение по источнику	Значение, используемое в расчете (среднее значение между источниками)
Офисные и другие общественные помещения и здания		
Статриелт, 01.07.2021, Группа Б	0,950	0,935
СРД-28, май 2021, небольшие города и населенные пункты, верхняя граница	0,920	
Статриелт, 01.07.2021, Группа Б	0,950	0,950
СРД-28, май 2021, средние города	0,950	
Помещения свободного назначения		
Статриелт, 01.07.2021, Группа Б, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,955	0,938
СРД-28, май 2021, небольшие города и населенные пункты, верхняя граница, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,920	
Статриелт, 01.07.2021, Группа Б, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,955	0,953
СРД-28, май 2021, средние города, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,951	
Статриелт, 01.07.2021, Группа Б, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,955	0,957
СРД-28, май 2021, Екатеринбург, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,958	

Верхняя граница диапазона принимается для объектов недвижимости, расположенных в городах, характеризующихся неактивным рынком недвижимости.

Таблица 11.22. Источники корректировки



СРД-28, май 2021 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

тернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	4-5 (4,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-5 (4,5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2021 г.	2,4	5,0	4,6	7,5	4,6	8,3	5,6	9,2	9,6
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (10)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Севастополь	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	6-9 (7,5)	-	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ставрополь	2-3 (2,5)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-9 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в мае 2021 г.	3,5	6,1	4,8	8,0	5,0	8,4	6,2	10,1	10,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2021 г.	2-5 (3,5)	5-8 (6,5)	4-8 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2015 - 2021 гг.

Использование: при учете ликвидности недвижимости в расчетах.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 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 Statistiel, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,86	0,88	0,85	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру обьта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,88	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,92	0,89	0,91	0,88	0,86

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.

Корректировка на местоположение в черте населенного пункта (центр или окраина, 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 или окраина), 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 11.23. 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%

Корректировка на расположение в разных ценовых зонах прочих населенных пунктов (центр или окраина) 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. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 11.24. Источник корректировки.

Таблица 54

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому 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

Поскольку все оцениваемые объекты прочих населенных пунктов расположены в центре административных районов городов (коэффициент 0,88), а часть объектов-аналогов в спальных микрорайонах среднеэтажной застройки (коэффициент 0,75), расчетное значение корректировки составляет «17%» $((0,88 / 0,75 - 1) = 0,17$ или 17%).

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 11.25. 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%

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. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 11.26. Источник корректировки.

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	0,84	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

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.

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 11.27. Корректировка на этаж расположения (удельные значения)

Наименование коэффициента	среднее	Доверительный интервал	
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

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 - 11.20.

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. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 11.28. Источник корректировки.

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

Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

Таблица 11.29. Расчет корректировки.

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

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. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 11.30. Источник корректировки.

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

Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

Таблица 11.31. Расчет корректировки.

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

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 11.32. Расчет корректировки.

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

Корректировка на физическое состояние зданий / помещений

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

Размер корректировки на физическое состояние 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 192, стр. 303. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 11.33. Источник корректировки.

Таблица 192

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,64
	удовл.	0,83	1,00	1,37
	неудовл.	0,61	0,73	1,00

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 11.34. Расчет корректировки.

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

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. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 11.35. Источник корректировки.

Таблица 200

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,92	0,81	0,65
	требует косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 11.36. Расчет корректировки.

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

В рамках настоящего Отчета Оценщиком принято, что тип отделки «требует капитального ремонта» соответствует типу отделки «без отделки», «требует 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 по аренде зданий офисного назначения в г. Балтийске, в качестве объектов-аналогов были использованы в том числе здания, относящиеся к торгово-развлекательному сегменту. Выбор аналогов обусловлен сопоставимым масштабом объектов и конструктивными решениями.

Размер корректировки принят на основании данных Ассоциации СтатРиэлт, подготовленных по состоянию на 01.07.2021. Принт-скрин приведен ниже.

Для расчета корректировки использованы средние значения коэффициентов: административные здания (коэффициент 3,09), торгово-развлекательные универсального назначения (коэффициент 2,94).

Таблица 11.37. Источник корректировки.

← → ↻ 🏠 🔒 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2544-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pome>

на Назначение (использование*) зданий помещений на 01.07.2021 года				1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцемент, листы. Электроосвещение)	0,09	0,38	0,23
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,13	0,59	0,34
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе лёгкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,81	1,08	0,93
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованному стальному колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,05	1,40	1,21
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,93	1,39	1,14
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,47	3,83	3,09
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,45	2,24	1,81
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,82	2,53	2,14
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,17	3,01	2,55
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,94	1,30	1,10
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	1,91	2,66	2,25
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,84	1,17	0,99
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,35	3,65	2,94
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,47	3,83	3,09
17	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,34	3,63	2,93
18	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	3,73	5,78	4,66
19	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,98	4,63	3,73
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,97	2,79	2,34
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,80	2,26	1,90
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,35	3,65	2,94

* - 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 →

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-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 7, стр. 59 и принята в размере минимального значения для объектов офисной недвижимости на уровне 8,1%, что обусловлено локацией оцениваемых объектов недвижимости. Принт-скрин страницы приведен ниже.

Таблица 11.38. Источник корректировки.

Границы расширенного интервала значений «типовых операционных расходов арендатора»

Таблица 7

Наименование коэффициента	Медиана	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,0%	3,1%	6,9%
Водоснабжение и канализация	2,5%	1,2%	3,8%
Отопление	5,3%	3,3%	7,2%
Итого коммунальные платежи	12,8%	8,1%	17,4%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,0%	1,7%	4,3%
Интернет и средства связи	2,0%	0,7%	3,3%
Охрана и обеспечение безопасности	3,5%	2,3%	4,7%
Текущий (мелкий) ремонт	3,0%	1,7%	4,3%
Итого эксплуатационные платежи	11,5%	6,8%	16,2%
Итого типовые расходы арендатора	24,3%	15,9%	32,6%

Корректировка на наличие в арендной ставке эксплуатационных расходов

Анализ рынка аренды городов, в которых расположены оцениваемые объекты недвижимости, а также условия 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-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 7, стр. 59 и принята в размере минимального значения для объектов офисной недвижимости на уровне 6,8%, что обусловлено локацией оцениваемых объектов недвижимости. Принт-скрин страницы приведен ниже.

Таблица 11.39. Источник корректировки.

Границы расширенного интервала значений «типовых операционных расходов арендатора»

Таблица 7

Наименование коэффициента	Медиана	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,0%	3,1%	6,9%
Водоснабжение и канализация	2,5%	1,2%	3,8%
Отопление	5,3%	3,3%	7,2%
Итого коммунальные платежи	12,8%	8,1%	17,4%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,0%	1,7%	4,3%
Интернет и средства связи	2,0%	0,7%	3,3%
Охрана и обеспечение безопасности	3,5%	2,3%	4,7%
Текущий (мелкий) ремонт	3,0%	1,7%	4,3%
Итого эксплуатационные платежи	11,5%	6,8%	16,2%
Итого типовые расходы арендатора	24,3%	15,9%	32,6%

Веса объектов-аналогов

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

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

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

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

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

$$\sum_{j=1}^k K_j^i$$

- общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, ден.

ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой величины рыночной арендной ставки при применении сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

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

C_{cp} - рыночная арендная ставка при применении сравнительного подхода, ден. ед.;

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

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

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

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

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

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

Расчет потенциального валового дохода приведен в далее в таблицах. Описание основных условий текущих договоров аренды, а также допущения, принятые при выборе арендной ставки для расчета потенциального валового дохода, приведены в Разделе 6.

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 Оценщиками 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 следующих источников:

- данные Ассоциации СтатРиэлт, подготовленные по состоянию на 01.07.2021,
- «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 11, стр. 40, таблица 4, стр. 31.

Принт-скрины страниц приведены ниже.

Таблица 11.40. Источники для расчета показателя недозагрузки.

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.07.2021 года

Категория: Коэффициенты рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает спонсируемые на рынке вакансиями арендопригодных площадей и несоборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартирной фактически используемой площади и среднеквартирной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней грани 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, лучшее местоположение, тем выше значения коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, неблагоприятное местоположение, высокая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициента (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statista на основе актуальной рыночной данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,80	0,94	0,88
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,72	0,88	0,81
3	Складские помещения и здания	0,77	0,91	0,85
4	Производственные помещения и здания	0,68	0,86	0,73

* - 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.

Таблица 11

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	19,6%	13,0% 27,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	20,6%	12,5% 28,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	18,9%	11,0% 26,8%
4. Стрит-ритейл	17,8%	10,6% 25,0%
5. Объекты свободного назначения	19,3%	11,3% 27,2%

Таблица 4

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	6,7% 17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	7,6% 18,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	5,6% 16,6%
4. Стрит-ритейл	10,9%	6,2% 15,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,2% 17,7%

На основании вышеуказанных источников Оценщиками рассчитаны показатели уровня потерь от недозагрузки и недосбора арендной платы. Значения, используемые в расчетах, приведены ниже в таблице.

Таблица 11.41. Определение уровня потерь от недозагрузки и недосбора арендной платы.

Характеристика / Источник	Значение по источнику	Значение, используемое в расчете (среднее значение)
Неактивный рынок		
Офисное назначение		
<i>Блоки до 100 кв.м в крупном объекте более 1 000 кв.м</i>		
Статриелт, 01.07.2021, офис, среднее значение	19,0%	19,2%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	19,3%	
<i>Блоки 100-500 кв.м</i>		
Статриелт, 01.07.2021, офис, верхняя граница	12,0%	11,7%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, верхняя граница	11,3%	
Помещения свободного назначения		
<i>Блоки 100-500 кв.м</i>		
Статриелт, 01.07.2021, расчетное среднее значение между офисными и торговыми, верхняя граница	9,0%	10,2%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, верхняя граница	11,3%	
Активный рынок		
Офисное назначение		
<i>Блоки 100-500 кв.м</i>		
Статриелт, 01.07.2021, офис, верхняя граница	12,0%	9,6%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, верхняя граница	7,2%	
Помещения свободного назначения		
<i>Блоки 100-500 кв.м</i>		

Характеристика / Источник	Значение по источнику	Значение, используемое в расчете (среднее значение)
Статриелт, 01.07.2021, расчетное среднее значение между офисными и торговыми, верхняя граница	9,0%	8,1%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, верхняя граница	7,2%	
<i>Блоки до 100 кв.м, объекты площадью до 200 кв.м</i>		
Статриелт, 01.07.2021, расчетное среднее значение между офисными и торговыми, среднее значение	15,5%	14,0%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	12,5%	

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-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 34, стр. 104 и таблица 38, стр. 108. Принт-скрины страниц приведены ниже.

Таблица 11.42. Источники для расчета величины операционных расходов.

Таблица 34

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	14,4%	25,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	12,9%	23,3%

Таблица 38

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высокотклассная торговая недвижимость	21,6%	15,7%	27,5%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	13,4%	25,8%

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

Таблица 11.43. Определение величины операционных расходов.

Характеристика / Источник	Значение по источнику	Значение, используемое в расчете (среднее значение)
Офисное назначение		
Справочник, Лейфер Л.А., класс В, нижняя граница	12,9%	13,7%
Справочник, Лейфер Л.А., класс С, нижняя граница	14,4%	
Помещения свободного назначения		
Справочник, Лейфер Л.А., класс В, нижняя граница	12,9%	13,2%
Справочник, Лейфер Л.А., прочие торговые и сходные объекты, нижняя граница	13,4%	

Для расчета величины операционных расходов Оценщиками принимаются значения нижних границ интервала, так как в состав расходов согласно справочнику включены эксплуатационные расходы в виде содержания территории и вывоза мусора, а согласно условиям текущих договоров аренды, а также анализу рынка аренды городов, в которых расположены оцениваемые объекты недвижимости, эксплуатационные расходы преимущественно не включаются в арендную ставку, Арендатор несет расходы самостоятельно.

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 Оценщиками 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 следующих источников:

- данные Ассоциации СтатРиэлт, подготовленные по состоянию на 01.07.2021,
- «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 37, стр. 78, таблица 27, стр. 66.

Принт-скрины страниц приведены ниже.

Таблица 11.44. Источники для расчета показателя недозагрузки.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 12.07.2021 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, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

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

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 [Statirelt](#) на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно 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-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

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).

Таблица 37

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	12,3%	11,1% - 13,5%
2. Торговые объекты	12,4%	11,2% - 13,5%
3. Объекты свободного назначения	12,4%	11,2% - 13,6%

Таблица 27

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	12,0%	11,0% - 12,9%
2. Торговые объекты	12,1%	11,0% - 13,1%
3. Объекты свободного назначения	11,7%	10,7% - 12,7%

На основании вышеуказанных источников Оценками рассчитана величина ставки капитализации Значения, используемые в расчетах, приведены ниже в таблице.

Использование верхних и нижних границ диапазонов обусловлено необходимостью учесть активность рынка коммерческой недвижимости, класс качества объекта, функциональное назначение.

Таблица 11.45. Определение ставки капитализации.

Характеристика / Источник	Значение по источнику	Значение, используемое в расчете (среднее значение)
Неактивный рынок		
Офисное назначение		
<i>Класс В</i>		
Статриелт, 01.07.2021, офис, среднее значение	12,0%	12,2%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	12,4%	
<i>Класс В / С</i>		
Статриелт, 01.07.2021, офис, расчетное среднее значение между средним и верхней границей	13,5%	13,0%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	12,4%	
Помещения свободного назначения		
Статриелт, 01.07.2021, расчетное среднее значение между средним и верхней границей для офисных и торговых объектов	12,8%	12,6%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	12,4%	
Активный рынок		
г. Калининград, Офисное назначение		
Статриелт, 01.07.2021, офис, расчетное среднее значение между нижней границей и средним	10,5%	11,1%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	11,7%	
г. Калининград, Помещения свободного назначения		
Статриелт, 01.07.2021, расчетное среднее значение между нижней границей и средним для офисных и торговых объектов	10,0%	10,9%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	11,7%	
г. Екатеринбург, Помещения свободного назначения		

Статриелт, 01.07.2021, расчетное среднее значение между нижней границей и средним для офисных и торговых объектов	10,0%	10,4%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, нижняя граница	10,7%	

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, Оценщики определили справедливую стоимость права общей долевой собственности на земельный участок методом распределения исходя из доли стоимости земельного участка в стоимости ЕОН.

Алгоритм и источники информации для определения доли права общей долевой собственности на земельный участок в справедливой стоимости ЕОН приведены в Разделе 10.

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

Таблица 11.46. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-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	5 526	рыночное значение
3	Площадь объекта, кв.м	1 156,70	
4	Величина арендопригодной площади, доля	872,80	без учета площади подвала
5	Потенциальный валовый доход	4 823 093	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-19,2%	Блоки до 100 кв.м в крупном объекте более 1000 кв.м
7	Действительный валовый доход, руб.	3 897 059	
8	Доля операционных расходов, %	13,7%	офисное назначение
9	Сумма операционных расходов, руб.	660 764	
10	Чистый операционный доход, руб.	3 236 295	
11	Коэффициент капитализации	13,0%	Класс В / С
12	Справедливая стоимость ЕОН в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	24 894 577	
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	17%	
14	Справедливая стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	20 662 499	
15	Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)	4 232 078	
16	Справедливая стоимость здания с учетом доли владения (1/3 доля) в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	6 887 500	
17	Справедливая стоимость земельного участка с учетом доли владения (1/3 доля) в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)	1 410 693	

Таблица 11.47. 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	3 661	рыночное значение
3	Площадь объекта, кв.м	883,50	
4	Величина арендопригодной площади, доля	1,00	Может быть сдан весь объект
5	Потенциальный валовый доход	3 234 494	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-11,7%	Блоки 100-500 кв.м
7	Действительный валовый доход, руб.	2 856 058	
8	Доля операционных расходов, %	13,7%	офисное назначение
9	Сумма операционных расходов, руб.	443 126	
10	Чистый операционный доход, руб.	2 412 932	
11	Коэффициент капитализации	13,0%	Класс В / С
12	Справедливая стоимость ЕОН в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	18 561 015	
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	17%	
14	Справедливая стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	15 405 642	
15	Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)	3 155 373	

Таблица 11.48. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, в рамках доходного подхода.

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	Здание Административное / Свободное назначение	
2	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	5 610	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	7 338 441	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-11,7%	Блоки 100-500 кв.м
7	Действительный валовый доход, руб.	6 479 843	
8	Доля операционных расходов, %	13,7%	офисное назначение
9	Сумма операционных расходов, руб.	1 005 366	
10	Чистый операционный доход, руб.	5 474 477	
11	Коэффициент капитализации	13,0%	Класс В / С
12	Справедливая стоимость ЕОН в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	42 111 362	
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	17%	
14	Справедливая стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	34 952 430	
15	Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)	7 158 932	

Таблица 11.49. 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	6 916	рыночное значение
	Площадь объекта, кв.м	1 097,0	
3	Величина арендопригодной площади, доля	1,00	Может быть сдан весь объект
4	Потенциальный валовый доход	7 586 852	
5	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-8,1%	Блоки 100-500 кв.м

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
6	Действительный валовой доход, руб.	6 972 317	
7	Доля операционных расходов, %	13,2%	ПСН
8	Сумма операционных расходов, руб.	1 001 464	
9	Чистый операционный доход, руб.	5 970 853	
10	Коэффициент капитализации	10,4%	ПСН
11	Справедливая стоимость помещения в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	57 412 048	

Таблица 11.50. 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	13 366	Доп. соглашение от 13.07.2021 к договору №МН-1-281015 от 28.10.2015, ставка на 2021 год
3	Площадь объекта, кв.м	206,50	
4	Величина арендопригодной площади, доля	1,00	Может быть сдан весь объект
5	Потенциальный валовой доход	2 760 079	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-14,0%	Блоки до 100 кв.м, объекты площадью до 200 кв.м
7	Действительный валовой доход, руб.	2 373 668	
8	Доля операционных расходов, %	13,2%	ПСН
9	Сумма операционных расходов, руб.	364 330	
10	Чистый операционный доход, руб.	2 009 338	
11	Коэффициент капитализации	10,9%	ПСН
12	Справедливая стоимость помещения в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	18 434 294	

Таблица 11.51. 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	24 364	Доп. соглашение от 29.07.2021 к договору №МН-1-230916 от 23.09.2016, ставка на 2021 год
3	Площадь объекта, кв.м	39,60	
4	Величина арендопригодной площади, доля	1,00	Может быть сдан весь объект
5	Потенциальный валовой доход	964 814	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-14,0%	Блоки до 100 кв.м, объекты площадью до 200 кв.м
7	Действительный валовой доход, руб.	829 740	
8	Доля операционных расходов, %	13,2%	ПСН
9	Сумма операционных расходов, руб.	127 355	
10	Чистый операционный доход, руб.	702 385	
11	Коэффициент капитализации	10,9%	ПСН
12	Справедливая стоимость помещения в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	6 443 899	

Таблица 11.52. 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	11 179	Доп. соглашение от 29.07.2021 к Договору аренды №МН-1-181114 от 18.11.2014, ставка на 2021 год
3	Площадь объекта, кв.м	348,10	
4	Величина арендопригодной площади, доля	1,00	Может быть сдан весь объект
5	Потенциальный валовый доход	3 891 410	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-11,7%	Блоки 100-500 кв.м
7	Действительный валовый доход, руб.	3 436 115	
8	Доля операционных расходов, %	12,9%	Класс В
9	Сумма операционных расходов, руб.	501 992	
10	Чистый операционный доход, руб.	2 934 123	
11	Коэффициент капитализации	12,2%	Класс В
12	Справедливая стоимость ЕОН в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	24 050 189	
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	17%	
14	Справедливая стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	19 961 657	
15	Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)	4 088 532	

**Таблица 11.53. 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	5 407	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	1 360 942	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-10,2%	Блоки 100-500 кв.м
7	Действительный валовый доход, руб.	1 222 126	
8	Доля операционных расходов, %	13,2%	ПСН
9	Сумма операционных расходов, руб.	179 644	
10	Чистый операционный доход, руб.	1 042 482	
11	Коэффициент капитализации	12,6%	ПСН
12	Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	8 273 667	
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	17%	
14	Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	6 867 144	
15	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	1 406 523	
16	Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	6 867 144	
17	Справедливая стоимость земельного участка с учетом доли владения (30 457/1 000 000) в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	11 576	
18	Справедливая стоимость земельного участка с учетом доли владения (197 368/1 000 000) в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	202 586	

**Таблица 11.54. 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	6 267	рыночное значение
3	Площадь объекта, кв.м	416,30	
4	Величина арендопригодной площади, доля	1,00	Может быть сдан весь объект
5	Потенциальный валовый доход	2 608 952	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-10,2%	Блоки 100-500 кв.м
7	Действительный валовый доход, руб.	2 342 839	
8	Доля операционных расходов, %	13,2%	ПСН
9	Сумма операционных расходов, руб.	344 382	
10	Чистый операционный доход, руб.	1 998 457	
11	Коэффициент капитализации	12,6%	ПСН
12	Справедливая стоимость помещения в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	15 860 770	

Таблица 11.55. 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 валовый доход	27 592 800	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-9,6%	Блоки 100-500 кв.м
7	Действительный валовый доход, руб.	24 943 891	
8	Доля операционных расходов, %	12,9%	Класс В
9	Сумма операционных расходов, руб.	3 559 471	
10	Чистый операционный доход, руб.	21 384 420	
11	Коэффициент капитализации	11,1%	Класс В
12	Справедливая стоимость ЕОН в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	192 652 432	
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	17%	
14	Справедливая стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	159 901 519	
15	Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)	32 750 913	

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества в составе Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на «24» сентября 2021 года составляет:

Таблица 11.56.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 36,3 кв. м., инв. номер: 9509, лит. Г1, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12. позиция № 1. Кадастровый номер: 36:04:0102022:330	36:04:0102022:330	0	0

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гаража, общая площадь 39 кв. м, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д. 12, позиция № 1. Кадастровый номер: 36:04:0102022:51	36:04:0102022:51	0	0
3	1/3 доля в праве общей долевой собственности на нежилое отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 3-этажный, подземных этажей – 1), общая площадь 1 156,7 кв. м., инв. №: 8674, лит. А., п/А. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а. Кадастровый номер: 36:04:0102023:343	36:04:0102023:343	6 887 500	5 739 583
4	1/3 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого отдельно стоящего здания, общая площадь: 414 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, 65-а. Кадастровый номер 36:04:0102022:22	36:04:0102022:22	1 410 693	1 410 693
5	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	15 405 642	12 838 035
6	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
7	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	3 155 373	3 155 373
8	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	34 952 430	29 127 025
9	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	36:33:0002401:519	0	0
10	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	36:33:0002401:4	7 158 932	7 158 932
11	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 85,1 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Воронежская область, г. Острогжск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый номер: 36:19:0102041:152	36:19:0102041:152	0	0
12	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	57 412 048	47 843 373
13	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	18 434 294	15 361 912
14	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	6 443 899	5 369 916
15	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	19 961 657	16 634 714

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
16	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	4 088 532	4 088 532
17	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	6 867 144	5 722 620
18	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	39:16:010516:561	11 576	11 576
19	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	202 586	202 586
20	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	15 860 770	13 217 308
21	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	159 901 519	133 251 266
22	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	32 750 913	32 750 913
ИТОГО			390 905 508	333 884 357

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. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12. позиция № 1.

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость здания, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	328 945	1,0	329 000
2	Доходный	0	0,0	0
3	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.			329 000
4	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.			274 167
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			9 063
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			7 553

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость земельного участка, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости земельного участка, руб. (округленное)
1	Сравнительный	58 049	1,0	58 000
2	Доходный	0	0,0	0
3	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)			58 000
4	Справедливая стоимость, руб./ кв.м (НДС не облагается)			1 487

Таблица 12.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости по адресу: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а.

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость здания, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	7 592 162	0,5	3 796 000
2	Доходный	6 887 500	0,5	3 444 000
3	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.			7 240 000
4	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.			6 033 333
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			18 776
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			15 647

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость земельного участка, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости земельного участка, руб. (округленное)
1	Сравнительный	1 555 021	0,5	778 000
2	Доходный	1 410 693	0,5	705 000
3	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)			1 483 000
4	Справедливая стоимость, руб./ кв.м (НДС не облагается)			10 746

Таблица 12.3. 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	18 112 633	0,5	9 056 000
2	Доходный	15 405 642	0,5	7 703 000
3	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.			16 759 000
4	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.			13 965 833
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			18 969
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			15 807

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость земельного участка (основная часть), полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости земельного участка, руб. (округленное)
1	Сравнительный	3 709 817	0,5	1 855 000
2	Доходный	3 155 373	0,5	1 578 000
3	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)			3 433 000

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость здания (гараж), полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	422 171	1,0	422 000
2	Доходный	0	0,0	0
3	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.			422 000
4	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.			351 667
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			12 711
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			10 592

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость земельного участка (гараж), полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости земельного участка, руб. (округленное)
1	Сравнительный	74 501	1,0	75 000
2	Доходный	0	0,0	0
3	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)			75 000

Таблица 12.4. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8.

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость здания (основная часть), полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	37 035 825	0,5	18 518 000
2	Доходный	34 952 430	0,5	17 476 000
3	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.			35 994 000
4	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.			29 995 000
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			24 947
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			20 789

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость земельного участка (основная часть), полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости земельного участка, руб. (округленное)
1	Сравнительный	7 585 651	0,5	3 793 000
2	Доходный	7 158 932	0,5	3 579 000
3	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)			7 372 000
4	Справедливая стоимость, руб./ кв.м (НДС не облагается)			3 998

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость здания (гараж), полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	458 642	1,0	459 000
2	Доходный	0	0,0	0
3	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.			459 000
4	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.			382 500
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			5 426
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			4 521

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость земельного участка (гараж), полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости земельного участка, руб. (округленное)
1	Сравнительный	80 937	1,0	81 000
2	Доходный	0	0,0	0
3	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)			81 000

Таблица 12.5. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости по адресу: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1.

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость помещения, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	979 671	1,0	980 000
2	Доходный	0	0,0	0
3	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.			980 000
4	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.			816 667
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			11 516
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			9 597

Таблица 12.6. 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	96 614 984	0,5	48 307 000
2	Доходный	57 412 048	0,5	28 706 000
3	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.			77 013 000
4	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.			64 177 500
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			70 203
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			58 503

Таблица 12.7. 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	20 173 398	0,5	10 087 000
2	Доходный	18 434 294	0,5	9 217 000
3	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.			19 304 000
4	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.			16 086 667
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			93 482
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			77 902

Таблица 12.8. 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	6 352 553	0,5	3 176 000
2	Доходный	6 443 899	0,5	3 222 000
3	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.			6 398 000
4	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.			5 331 667
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			161 566
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			134 638

Таблица 12.9. 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	15 931 503	0,5	7 966 000
2	Доходный	19 961 657	0,5	9 981 000
3	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.			17 947 000
4	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.			14 955 833
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			51 557
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			42 964

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость земельного участка, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости земельного участка, руб. (округленное)
1	Сравнительный	3 263 079	0,5	1 632 000
2	Доходный	4 088 532	0,5	2 044 000
3	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)			3 676 000
4	Справедливая стоимость, руб./ кв.м (НДС не облагается)			7 352

Таблица 12.10. 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	9 666 521	0,5	4 833 000
2	Доходный	6 867 144	0,5	3 434 000
3	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.			8 267 000
4	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.			6 889 167
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			32 845
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			27 371

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость земельного участка, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости земельного участка, руб. (округленное)
1	Сравнительный	301 464	0,5	151 000
2	Доходный	214 162	0,5	107 000
3	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)			258 000
4	Справедливая стоимость, руб./ кв.м (НДС не облагается)			1 162

Таблица 12.11. 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	21 924 023	0,5	10 962 000
2	Доходный	15 860 770	0,5	7 930 000
3	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.			18 892 000
4	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.			15 743 333
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			45 381
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			37 817

Таблица 12.12. 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	261 117 426	0,5	130 559 000
2	Доходный	159 901 519	0,5	79 951 000
3	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.			210 510 000
4	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.			175 425 000
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			91 550
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			76 292

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость земельного участка, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости земельного участка, руб. (округленное)
1	Сравнительный	53 481 883	0,5	26 741 000
2	Доходный	32 750 913	0,5	16 375 000
3	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)			43 116 000
4	Справедливая стоимость, руб./ кв.м (НДС не облагается)			15 822

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

Таблица 12.13. Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 36,3 кв. м., инв. номер: 9509, лит. Г1, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12. позиция № 1. Кадастровый номер: 36:04:0102022:330	36:04:0102022:330	общая долевая собственность	329 000	274 166,67
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гаража, общая площадь 39 кв. м, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д. 12, позиция № 1. Кадастровый номер: 36:04:0102022:51	36:04:0102022:51	общая долевая собственность	58 000	58 000,00¹⁴
3	1/3 доля в праве общей долевой собственности на нежилое отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 3-этажный, подземных этажей – 1), общая площадь 1 156,7 кв. м., инв. №: 8674, лит. А., п/А. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а. Кадастровый номер: 36:04:0102023:343	36:04:0102023:343	общая долевая собственность	7 240 000	6 033 333,33
4	1/3 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого отдельно стоящего здания, общая площадь: 414 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, 65-а. Кадастровый номер 36:04:0102022:22	36:04:0102022:22	общая долевая собственность	1 483 000	1 483 000,00
5	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	16 759 000	13 965 833,33
6	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	422 000	351 666,67
7	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	3 508 000	3 508 000,00

¹⁴ Согласно ст. 146 ч. 2 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
8	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	35 994 000	29 995 000,00
9	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	36:33:0002401:519	общая долевая собственность	459 000	382 500,00
10	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	7 453 000	7 453 000,00
11	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 85,1 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый номер: 36:19:0102041:152	36:19:0102041:152	общая долевая собственность	980 000	816 666,67
12	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	77 013 000	64 177 500,00
13	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	19 304 000	16 086 666,67
14	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	общая долевая собственность	6 398 000	5 331 666,67
15	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	17 947 000	14 955 833,33

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
16	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	3 676 000	3 676 000,00
17	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	8 267 000	6 889 166,67
18	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	13 944	13 944,00
19	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	244 020	244 020,00
20	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	18 892 000	15 743 333,33
21	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	210 510 000	175 425 000,00
22	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	43 116 000	43 116 000,00
	ИТОГО			480 065 964	409 980 297,34

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.⁵

Для указанных целей в отношении Объекта оценки – имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на 24 сентября 2021 года, была установлена справедливая стоимость в размере:

480 065 964 (Четыреста восемьдесят миллионов шестьдесят пять тысяч девятьсот шестьдесят четыре рубля) с учетом НДС (20%)

или

409 980 297,34 (Четыреста девять миллионов девятьсот восемьдесят тысяч двести девяносто семь рублей 34 копейки) без учета НДС

в том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 36,3 кв. м., инв. номер: 9509, лит. Г1, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12. позиция № 1. Кадастровый номер: 36:04:0102022:330	36:04:0102022:330	общая долевая собственность	329 000	274 166,67
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гаража, общая площадь 39 кв. м, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д. 12, позиция № 1. Кадастровый номер: 36:04:0102022:51	36:04:0102022:51	общая долевая собственность	58 000⁶	58 000,00⁶
3	1/3 доля в праве общей долевой собственности на нежилое отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 3-этажный, подземных этажей – 1), общая площадь 1 156,7 кв. м., инв. №: 8674, лит. А., п/А. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а. Кадастровый номер: 36:04:0102023:343	36:04:0102023:343	общая долевая собственность	7 240 000	6 033 333,33
4	1/3 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого отдельно стоящего здания, общая площадь: 414 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, 65-а. Кадастровый номер 36:04:0102022:22	36:04:0102022:22	общая долевая собственность	1 483 000⁶	1 483 000,00⁶
5	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	16 759 000	13 965 833,33

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
6	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	422 000	351 666,67
7	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	3 508 000 ⁶	3 508 000,00 ⁶
8	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	35 994 000	29 995 000,00
9	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	36:33:0002401:519	общая долевая собственность	459 000	382 500,00
10	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	7 453 000 ⁶	7 453 000,00 ⁶
11	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 85,1 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый номер: 36:19:0102041:152	36:19:0102041:152	общая долевая собственность	980 000	816 666,67
12	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	77 013 000	64 177 500,00
13	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	19 304 000	16 086 666,67
14	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	общая долевая собственность	6 398 000	5 331 666,67

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
15	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	17 947 000	14 955 833,33
16	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	3 676 000⁶	3 676 000,00⁶
17	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	8 267 000	6 889 166,67
18	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	13 944⁶	13 944,00⁶
19	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	244 020⁶	244 020,00⁶
20	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	18 892 000	15 743 333,33
21	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	210 510 000	175 425 000,00
22	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	43 116 000⁶	43 116 000,00⁶

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
	ИТОГО			480 065 964	409 980 297,34

Оценщик I категории, MRICS

Член Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
(СРО «СФСО»). Регистрационный номер № 407;
Дипломированный оценщик МГСУ (диплом ПП №517065)
Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости»
№024897-1 от 15.07.2021 г

Исаева А.Ю.




⁵ 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.

⁶ Согласно ст. 146 ч. 2 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - 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. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 328.
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. «Сборник рыночных корректировок» под редакцией Е.Е. Яскевича, СРД-28, май 2021.
18. 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.
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.
23. Справочник Оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера.



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ

Заключения специальных экспертиз не применялись.



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

**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 «ОЦЕНКА», Москва 2021 г., № 1376/884



**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Общество с ограниченной ответственностью "Профессиональная Группа Оценки"
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Исаева Анна Юрьевна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 03.02.2017 г. за регистрационным № 407
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 005692-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости» действителен по 16.03.2021, продлен до 16.07.2021
Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в
постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и
иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 009405-2 от 12.04.2018 по
направлению «Оценка движимого имущества» действителен по 12.04.2021, продлен до 12.08.2021 Постановлением
Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление
Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных
особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 016236-3 от 21.12.2018 по направлению
«Оценка бизнеса», № 024897-1 от 15.07.2021 по направлению «Оценка недвижимости»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной
деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации
оценщиков)

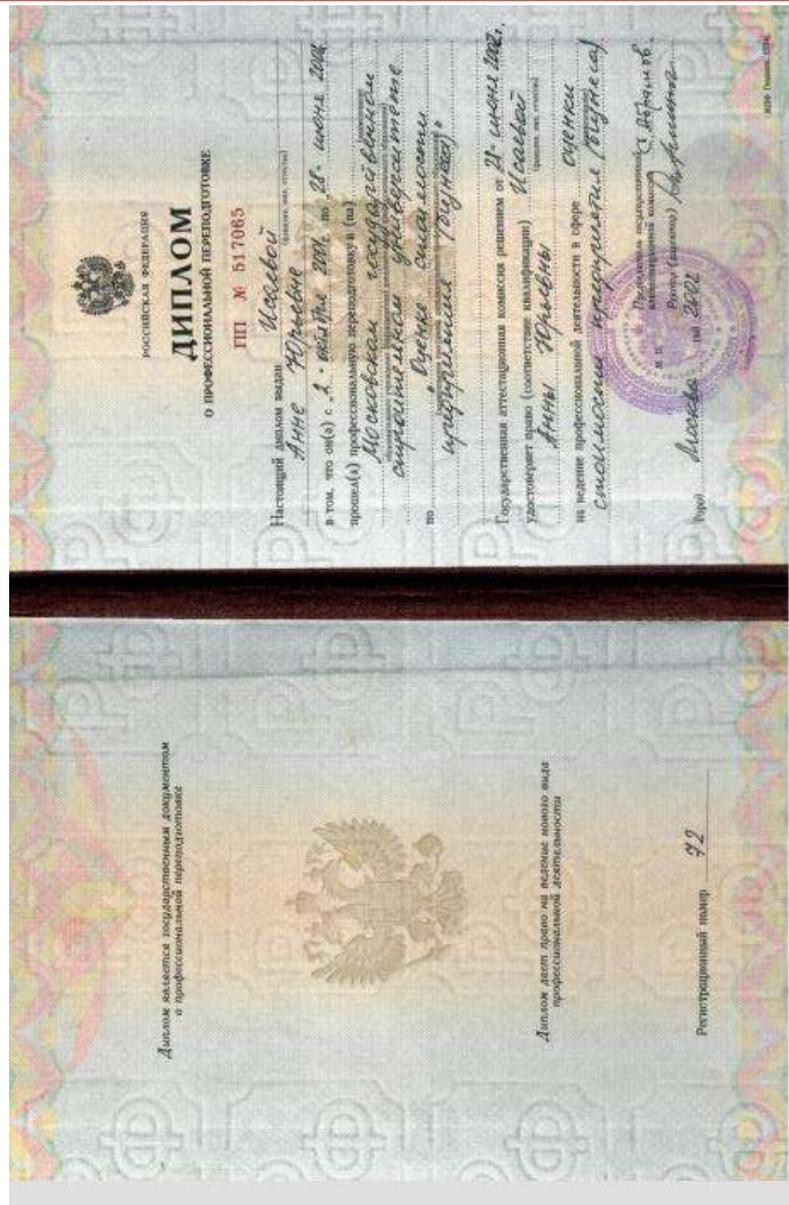
Данные сведения предоставлены по состоянию на «26» августа 2021г.
Дата составления выписки «26» августа 2021г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А.Скатов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ
ОЦЕНЩИКОВ» ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10





Anna Isaeva

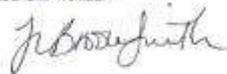
on

5 January 2015

WAS ELECTED A PROFESSIONAL MEMBER OF
THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

0553452

MEMBERSHIP NUMBER



PRESIDENT OF RICS



The diploma is valid from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution.

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 210D0B4000085-0002

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: 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	Страховая премия
с «01» июня 2021 г. по «01» сентября 2021 г. 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек);	Оплаченная часть премии: 11 700 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек);
с «02» сентября 2021 г. по «31» мая 2022 г. 100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	Часть премии, подлежащая оплате: 18 108 руб. 49 коп. (Восемнадцать тысяч сто восемь рублей 49 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ	с «01» июня 2021 г. по «01» сентября 2021 г. 0,039% от страховой суммы;	с «02» сентября 2021 г. по «31» мая 2022 г. 0,036% от страховой суммы

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» июня 2021 г.	по «31» мая 2022 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).

**НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН ВЗАМЕН ВЫДАННОМУ СТРАХОВОМУ ПОЛИСУ
№ 210D0B4000085**

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Дирекция корпоративных продаж (6)

От имени Страховщика:  /Д.Г. Старостин/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 200D0B40R3321-0002

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Профессиональная Группа Оценки»			
Адрес места нахождения на основании Устава: 123112, г.Москва, Пресненская набережная, д. 12, этаж 31, часть пом. 4.			
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Лимит ответственности в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки на один страховой случай	Страховая премия
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,012%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: - первый взнос за период страхования с «24» декабря 2020г. по «23» декабря 2021г. в размере 120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек) не позднее «24» декабря 2020 г.; - второй взнос за период страхования с «24» декабря 2021г. по «23» декабря 2022г. в размере 120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек) не позднее «24» декабря 2021 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «24» декабря 2020 г.	по «23» декабря 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и			

Оформлено в ФСС

издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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.

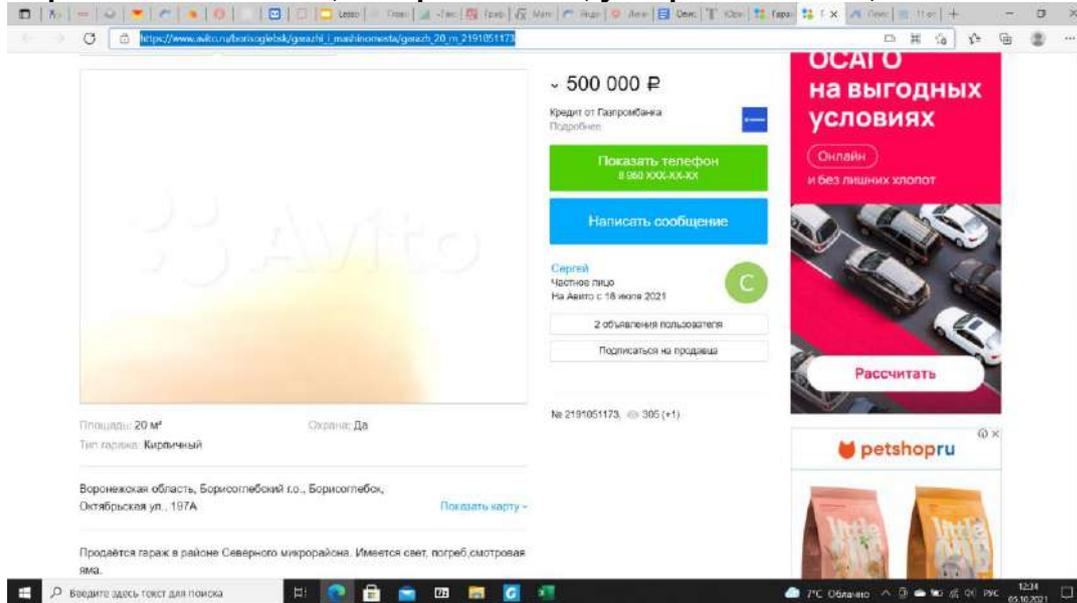
От имени Страховщика:  И.Г. Старостин/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



ПРИЛОЖЕНИЕ 3
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12



500 000 ₽
Кредит от Газпромбанка
Подробнее

Показать телефон
в 880 300-45-00

Написать сообщение

Сергей
Частное лицо
На Avito с 18 июня 2021

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2191051173, @ 305 (+1)

Площадь: 20 м²
Тип гаража: Карточный

Охрана: Да

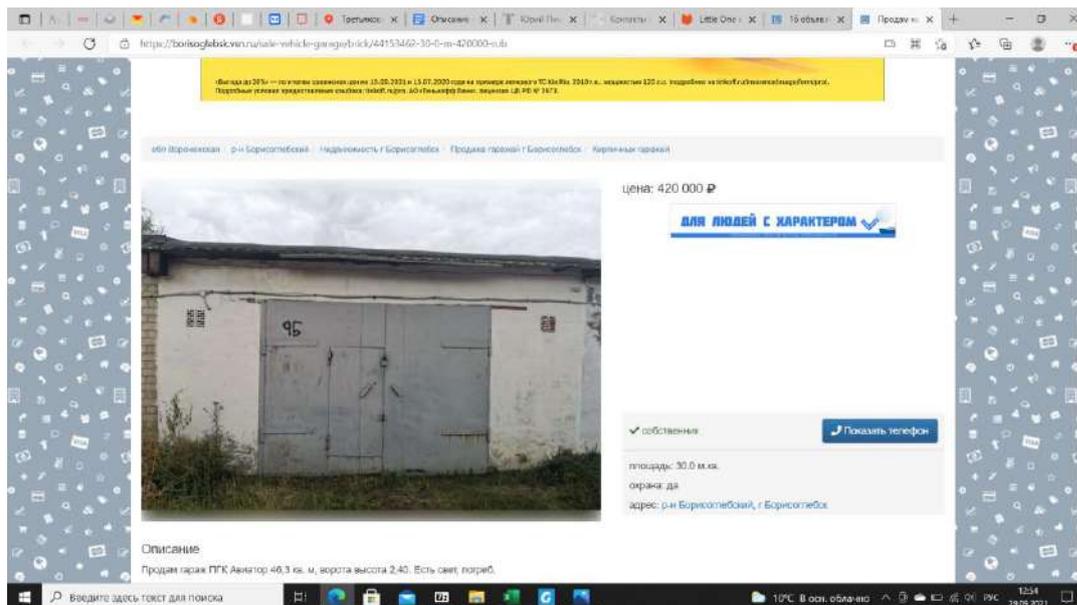
Воронежская область, Борисоглебский го., Борисоглебск,
Октябрьская ул., 197А [Показать карту](#)

Продается гараж в районе Северного микрорайона. Имеется свет, погреб, смотровая яма.

ОСАГО
на выгодных
условиях
Онлайн
и без лишних хлопот

Рассчитать

petshop.ru



Ипотека 20% — по новым условиям с 01.05.2021 по 31.07.2020 года на период действия ЦБ РФ, 2020 г., кредитный лимит 620 тыс. руб. подробнее на [avito.ru/immobiliya/finansirovanie](#).
Полный список кредитных условий: [avito.ru/immobiliya/finansirovanie](#). Версия 1.0.95 от 14.07.

г. Борисоглебск | Недвижимость | Борисоглебск | Продажа гаражей | Борисоглебск | Карточный гараж

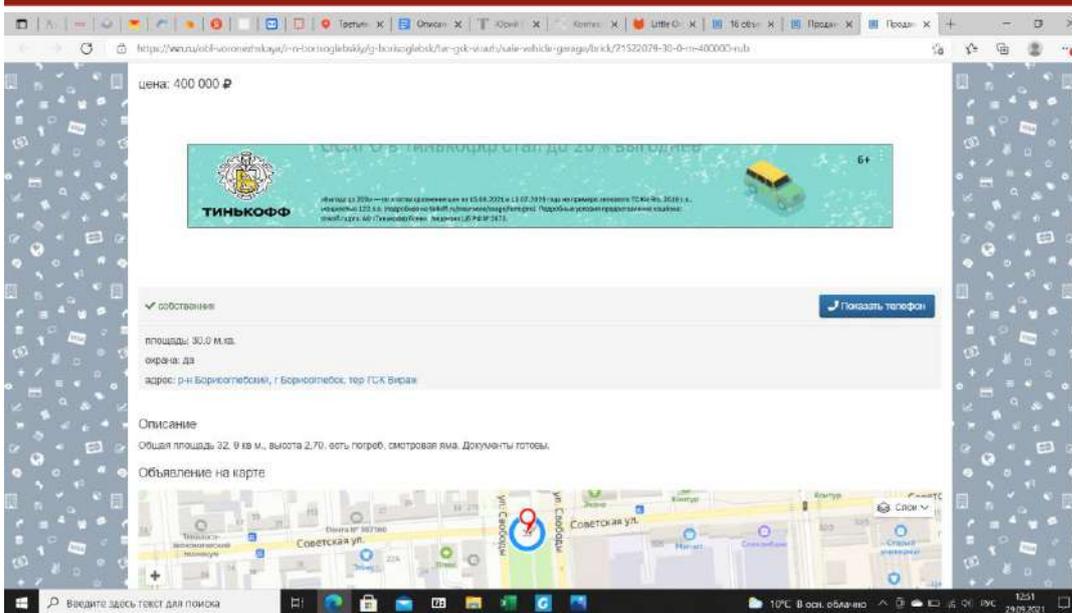
цена: 420 000 ₽

ДЛЯ ЛЮДЕЙ С ХАРАКТЕРОМ

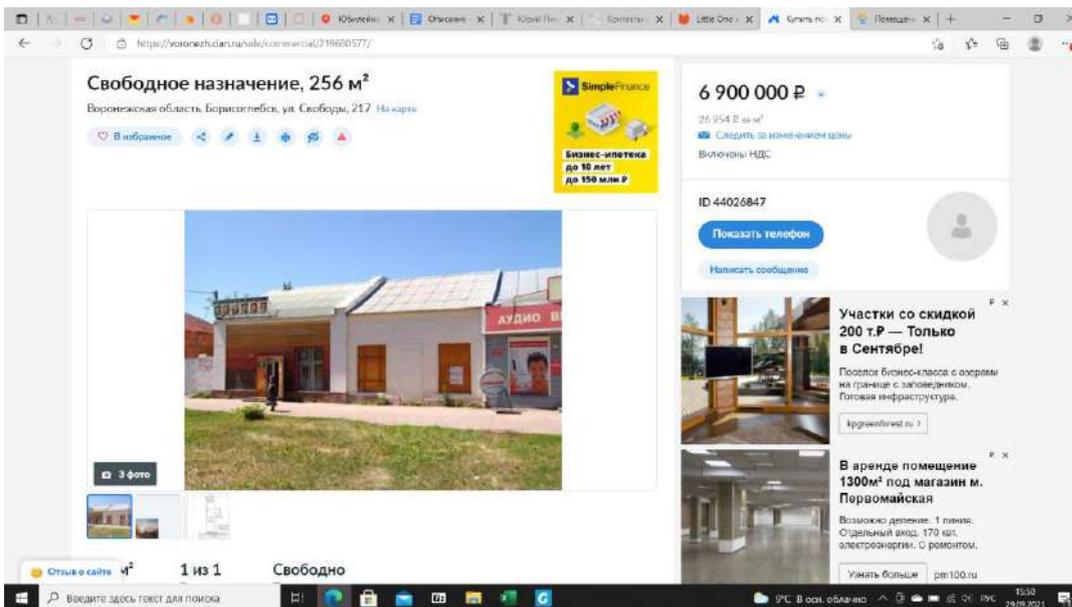
✓ собственник [Показать телефон](#)

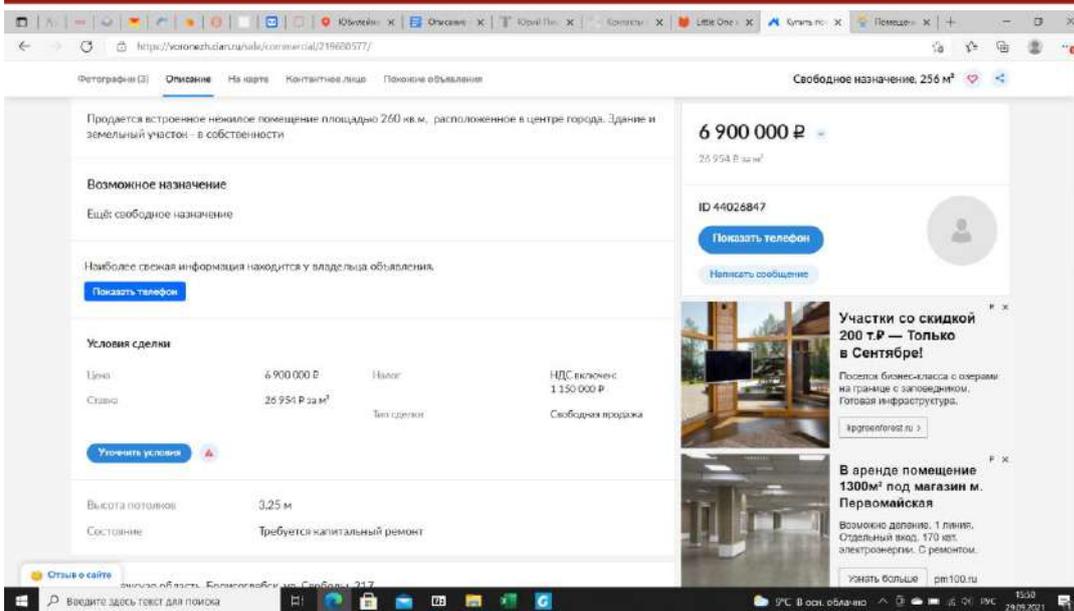
площадь: 30,0 кв.м.
охрана: да
адрес: р-н Борисоглебский, г. Борисоглебск

Описание
Продан гараж ППС Авантор 40,3 кв. м, высота 2-40. Есть свет, погреб.



Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а
Аналоги для сравнительного подхода





Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 256 м²

Продается встроеное нежилое помещение площадью 260 кв.м., расположенное в центре города. Здание и земельный участок - в собственности

6 900 000 Р
26 954 Р за м²

ID 44026847

Показать телефон

Написать сообщение

Участки со скидкой 200 т.Р — Только в Сентябре!

В аренду помещение 1300м² под магазин м. Первомайская

Узнать больше рт100.ru

Условия сделки

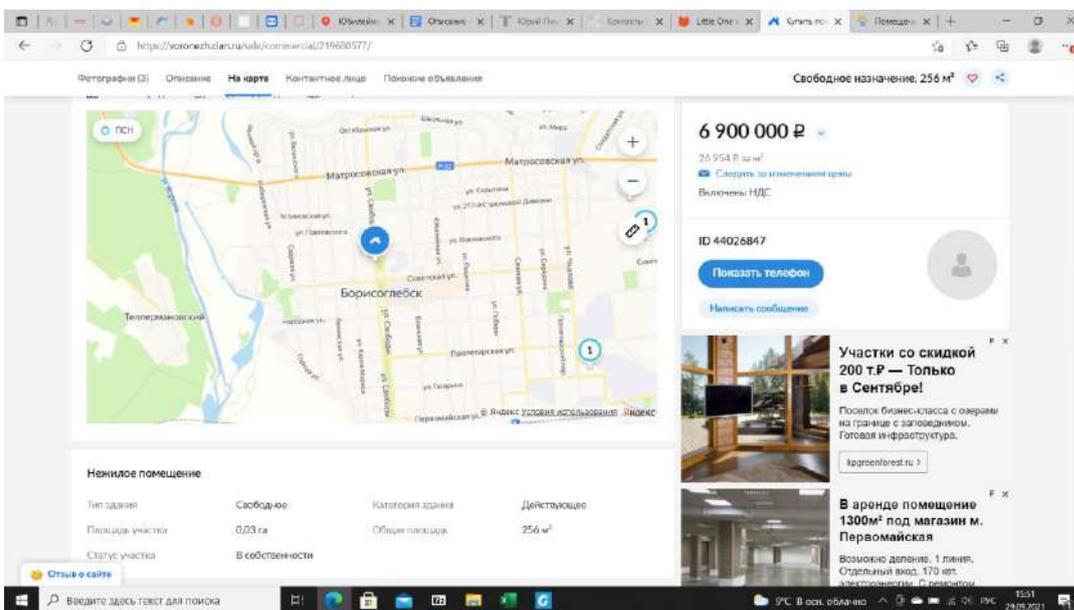
Цена	6 900 000 Р	Налог	НДС включено 1 150 000 Р
Ставка	26 954 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Упомянуть условия

Высота потолков 3,25 м

Состояние Требуется капитальный ремонт

Отзыв о сайте



Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 256 м²

6 900 000 Р
26 954 Р за м²

ID 44026847

Показать телефон

Написать сообщение

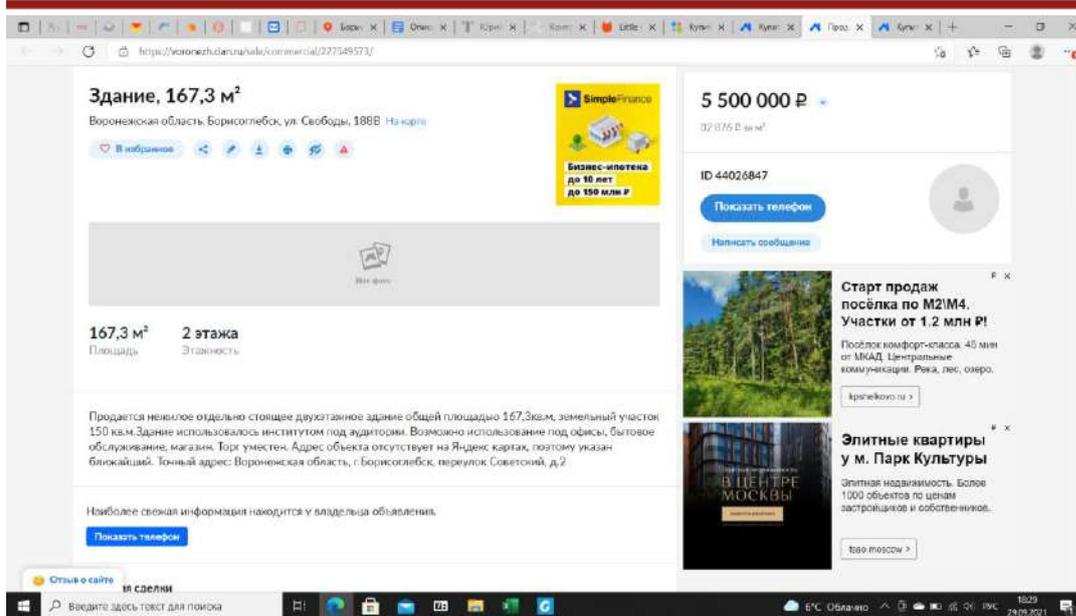
Участки со скидкой 200 т.Р — Только в Сентябре!

В аренду помещение 1300м² под магазин м. Первомайская

Нежилое помещение

Тип здания	Свободное	Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,03 га	Общая площадь	256 м²
Статус участка	В собственности		

Отзыв о сайте



Здание, 167,3 м²
Воронежская область, Борисоглебск, ул. Свободы, 188В На карте

5 500 000 Р
32 076 Р за м²

ID 44026847

Показать телефон

Написать сообщение

167,3 м² 2 этажа
Площадь Этажность

Продается нежилое отдельно стоящее двухэтажное здание общей площадью 167,3 кв.м, земельный участок 150 кв.м. Здание использовалось институтом под аудиторию. Возможно использование под офисы, бытовое обслуживание, магазин. Торг уместен. Адрес объекта отсутствует на Яндекс картах, поэтому указан ближайший. Точный адрес: Воронежская область, г.Борисоглебск, переулок Советский, д.2

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

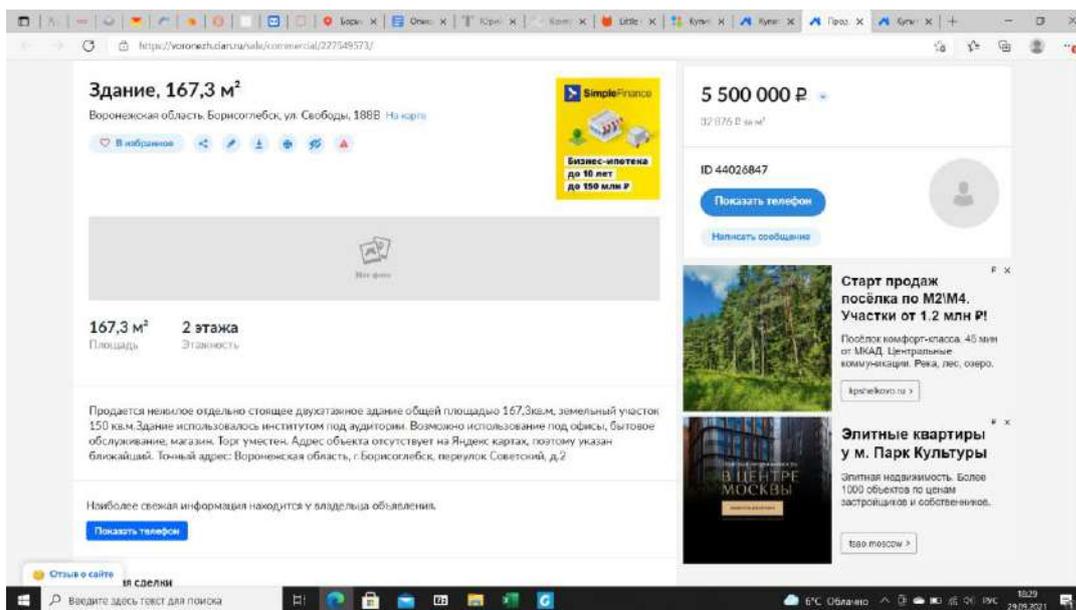
Старт продаж посёлка по М21М4. Участки от 1.2 млн Р!

Посёлок комфорт-класса, 45 мин от МКАД, Центральные коммуникации. Река, лес, озеро.

Элитные квартиры у м. Парк Культуры

Элитная недвижимость. Более 1000 объектов по ценам застройщиков и собственников.

Вся Москва >



Здание, 167,3 м²
Воронежская область, Борисоглебск, ул. Свободы, 188В На карте

5 500 000 Р
32 076 Р за м²

ID 44026847

Показать телефон

Написать сообщение

167,3 м² 2 этажа
Площадь Этажность

Продается нежилое отдельно стоящее двухэтажное здание общей площадью 167,3 кв.м, земельный участок 150 кв.м. Здание использовалось институтом под аудиторию. Возможно использование под офисы, бытовое обслуживание, магазин. Торг уместен. Адрес объекта отсутствует на Яндекс картах, поэтому указан ближайший. Точный адрес: Воронежская область, г.Борисоглебск, переулок Советский, д.2

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

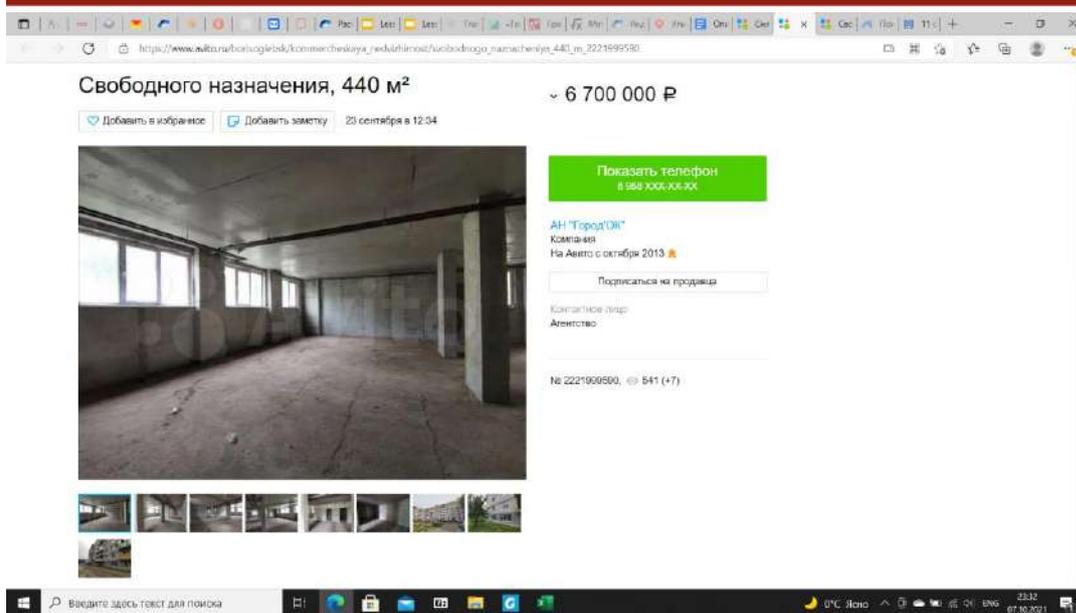
Старт продаж посёлка по М21М4. Участки от 1.2 млн Р!

Посёлок комфорт-класса, 45 мин от МКАД, Центральные коммуникации. Река, лес, озеро.

Элитные квартиры у м. Парк Культуры

Элитная недвижимость. Более 1000 объектов по ценам застройщиков и собственников.

Вся Москва >



Свободного назначения, 440 м² ~ 6 700 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 23 сентября в 12:04

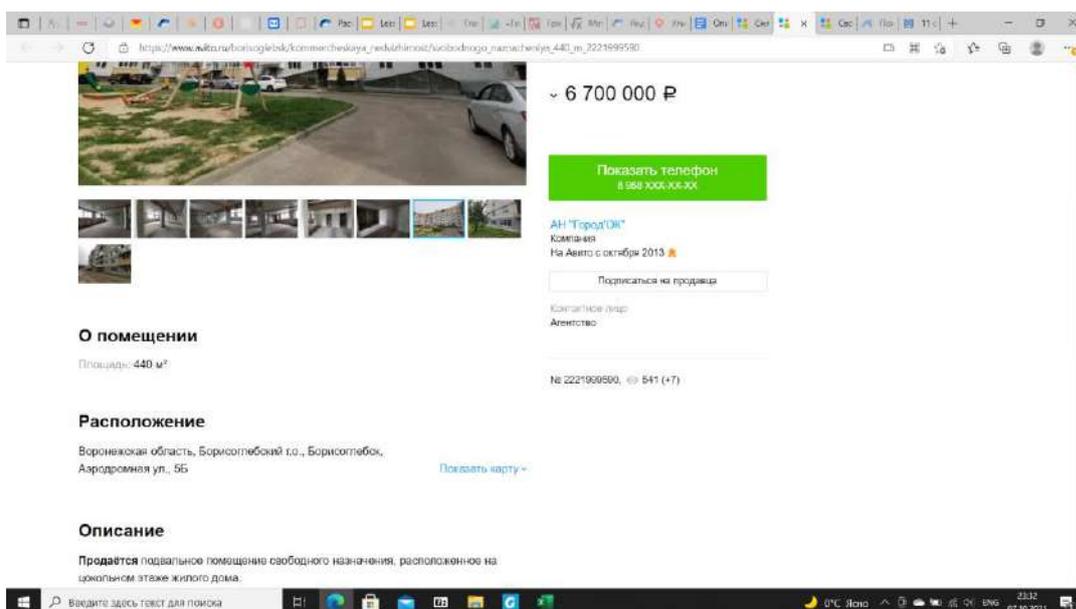
[Показать телефон](#)
в 988 xxx-xx-xx

АН "Город Ойл"
Компания
На Авито с октября 2013

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
Агентство:

№ 222199590, ☎ 541 (+7)



~ 6 700 000 ₽

[Показать телефон](#)
в 988 xxx-xx-xx

АН "Город Ойл"
Компания
На Авито с октября 2013

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
Агентство:

№ 222199590, ☎ 541 (+7)

О помещении
Площадь: 440 м²

Расположение
Воронежская область, Борисоглебский го., Борисоглебск,
Аэродромная ул., 5Б [Показать карту](#)

Описание
Продается подвальное помещение свободного назначения, расположенное на
цокольном этаже жилого дома.

Здание, 940 м²
Воронежская область, Борисоглебск, ул. Победы, 146. На карте

18 000 000 ₽
19 149 ₽ за м²
Следить за изменениями цены
УСН

ID 52058163
Показать телефон
Написать сообщение

В аренду помещение 1300м² свободного назначения
Возможно деление, 5-7 минут пешком от метро Перовская, 170 квт. электроэнергии.
Узнать больше рп100.ru

В аренду помещение 1300м² свободного назначения
Возможно деление, 5-7 минут пешком от метро Перовская, 170 квт. электроэнергии.
Узнать больше рп100.ru

2 этажа

Фотографии (6) Описание На карте Контактные лица Похожие объявления

Здание, 940 м²

18 000 000 ₽
19 149 ₽ за м²
Следить за изменениями цены
УСН

ID 52058163
Показать телефон
Написать сообщение

В аренду помещение 1300м² свободного назначения
Возможно деление, 5-7 минут пешком от метро Перовская, 170 квт. электроэнергии.
Узнать больше рп100.ru

В аренду помещение 1300м² свободного назначения
Возможно деление, 5-7 минут пешком от метро Перовская, 170 квт. электроэнергии.
Узнать больше рп100.ru

Площадь: Этажность

Продается офисное помещение 940кв.м. (Здание ИММИФ). Возможна РАССРОЧКА. обговаривается индивидуально. Кабинетная планировка, в отличном состоянии. Есть конструктивная возможность надстроить подземный этаж + мансардный этаж. Земельный участок позволяет организовать парковку или пристроить дополнительные помещения.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон

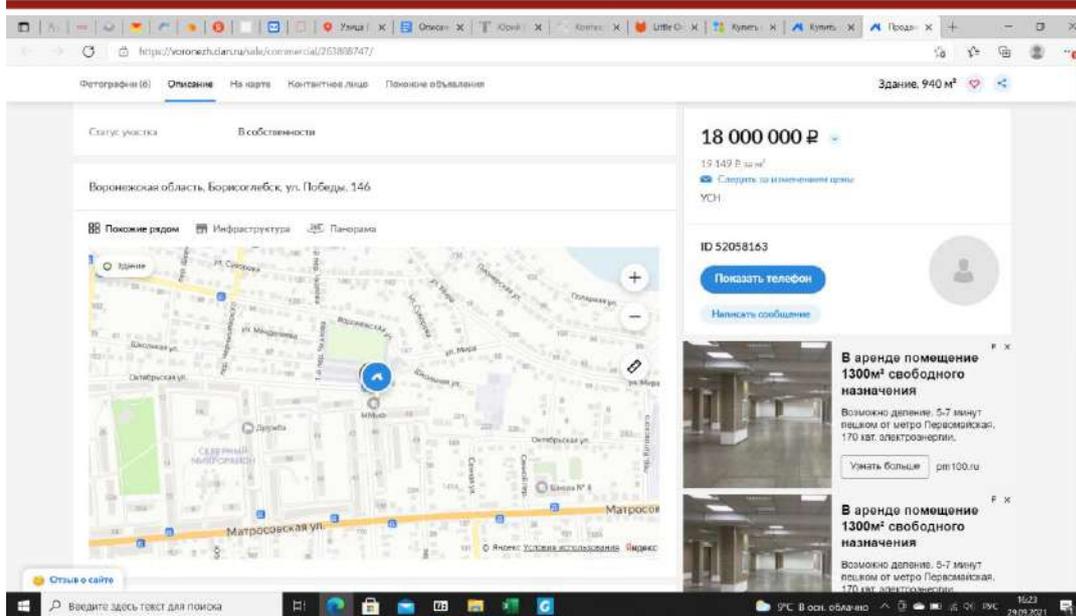
Условия сделки

Цена	18 000 000 ₽	Налог	УСН
Сумма	19 149 ₽ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

О здании

Возможное назначение	Офисное здание	Состояние	Типовой ремонт
Бюджетная оценка	Действующее	Общая площадь	940 м ²



Статус участка: В собственности

Воронежская область, Борисоглебск, ул. Победы, 146

Здание, 940 м²

18 000 000 ₪

19 149 ₪ за м²

ID 52058163

Показать телефон

Написать сообщение

В аренде помещение 1300м² свободного назначения

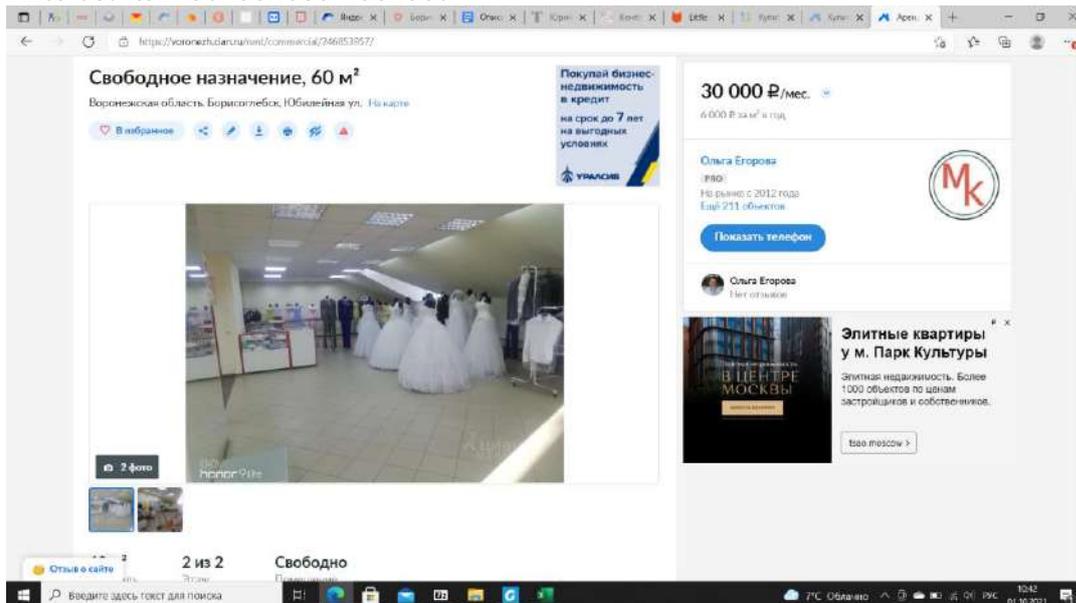
Возможно деление, 5-7 минут пешком от метро Перевальская, 170 квт. электроэнергия.

Узнать больше рп1100.ru

В аренде помещение 1300м² свободного назначения

Возможно деление, 5-7 минут пешком от метро Перевальская, 170 квт. электроэнергия.

Аналоги для доходного подхода



Свободное назначение, 60 м²

Воронежская область, Борисоглебск, Юбилейная ул. На карте

30 000 ₪/мес.

6 000 ₪ за м² в год

Ольга Егорова

ИРО:

На рынке с 2012 года

Есть 211 объектов

Показать телефон

Ольга Егорова

Нет отзывов

Элитные квартиры у м. Парк Культуры

Элитная недвижимость. Более 1000 объектов по ценам застройщиков и собственников.

Все проекты >

Покупай бизнес-недвижимость в кредит на срок до 7 лет на выгодных условиях

УРАЛСИБ

2 из 2

Свободно

https://usloviyehd.dan.ru/html/commex/246853957/

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо Показать объявление

Свободное назначение, 60 м²

Сдается помещение свободного назначения.
Центр города, хороший трафик

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	30 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	6 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 5 000 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость аренды	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Клиентом от клиента	-
Продолжить	-		

[Уточнить условия](#)

30 000 Р/мес.
6 000 Р за м² в год
[Следить за изменениями цены](#)
Включены НДС. Без комиссии

Ольга Егорова
ИРБО
На рынке с 2012 года
Еще 251 объявление

[Показать телефон](#)

Ольга Егорова
Нет отзывов

Элитные квартиры у м. Парк Культуры
Элитная недвижимость. Более 1000 объектов по ценам застройщиков и собственников.

[Подробнее](#)

Отзыв о сайте

Ярославская область, Борисоглебск, Юбилейная ул.

Введите здесь текст для поиска

7°C Облачно

10:43 01.10.2021

https://usloviyehd.dan.ru/html/commex/24751014760/

Свободное назначение, 55 м²

Воронежская область, Борисоглебск, Юбилейная ул., 92А На карте

[В избранное](#)

40 000 Р/мес.
8 728 Р за м² в год
[Следить за изменениями цены](#)
Включены НДС. Без комиссии

ID 39841795

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Сдается помещение 1300м². Возможно деление.
метро Первомайская. Отдельный вход. 170 квт. электроэнергия. С ремонтом.

[Узнать больше](#) рп100.ru

Сдается помещение 1300м². Возможно деление.
метро Первомайская. Отдельный вход. 170 квт. электроэнергия. С ремонтом.

[Узнать больше](#) рп100.ru

ПАО БАНК УРАЛСИБ
Генеральное кредитное соглашение №099-2019С
выдана 10.09.2019С
Ставка от 15,7%
максимальная сумма 50 млн руб.
Первоначальный взнос от 25%

7 фото

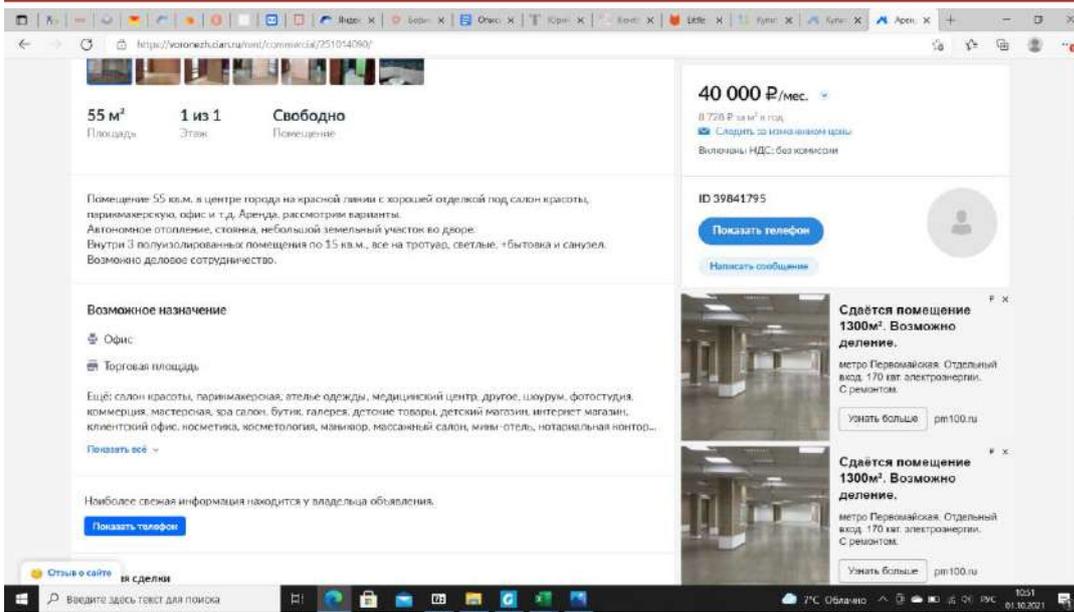
Отзыв о сайте

1 из 1 Свободно

Введите здесь текст для поиска

7°C Облачно

10:51 01.10.2021



55 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Посещение

40 000 Р/мес.
8 728 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

ID 39841795
Показать телефон
Написать сообщение

Помещение: 55 кв.м. в центре города на красной линии с хорошей отделкой под салон красоты, парикмахерскую, офис и т.д. Аренда, рассмотрите варианты! Автономное отопление, стойка, небольшой земельный участок во дворе. Внутрь 3 полуизолированных помещения по 15 кв.м., все на тротуар, светлые, + бытовка и санузел. Возможно деловое сотрудничество.

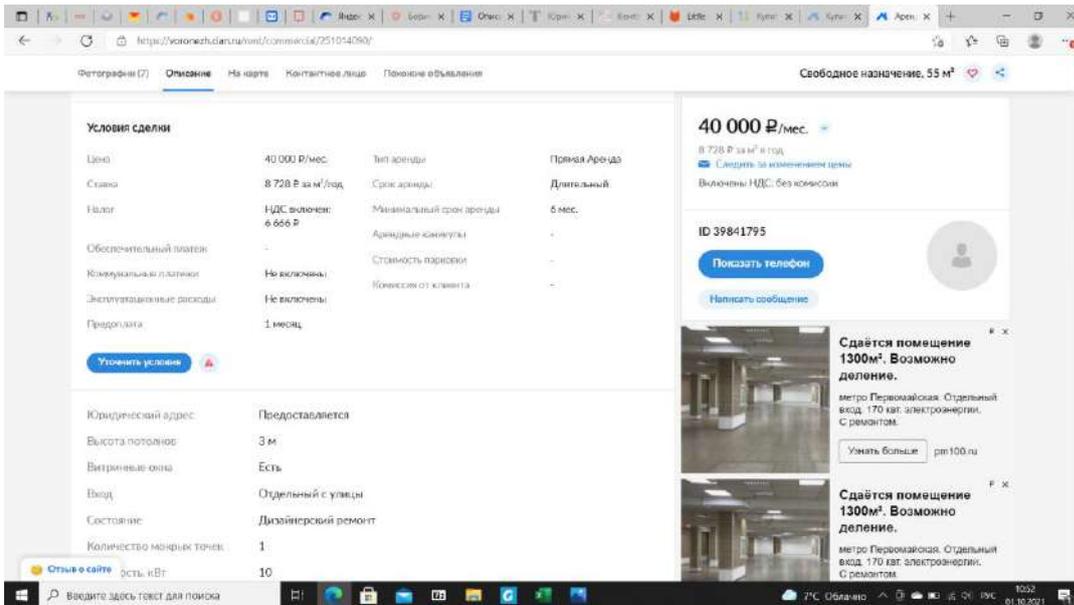
Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь

Ещё салон красоты, парикмахерская, ателье одежды, медицинский центр, другое, шоурум, фотостудия, коммерция, мастерская, spa салон, бутик, галерея, дорогие товары, детский магазин, интернет магазин, клиентский офис, носетика, косметология, маникюр, массажный салон, мiami-отель, нотариальная контора...

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон

Отзыв о сайте на сделки



Фотографии (7) Описание На карте Контактные лица Похожие объявления

Свободное назначение, 55 м²

40 000 Р/мес.
8 728 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

ID 39841795
Показать телефон
Написать сообщение

Условия сделки

Условия сделки	Тип аренды	Прямая аренда
Цена	40 000 Р/мес.	Прямая аренда
Ставка	8 728 Р за м²/год	Срок аренды
Налог	НДС включен: 6 666 Р	Минимальный срок аренды
Обеспечительный платеж	-	Арендные комиссии
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента
Предоплата	1 месяц	

Уточнить условия

Клиентский адрес: Предоставляется

Высота потолков: 3 м

Витрина/оаи: Есть

Вход: Отдельный с улицы

Состояние: Дизайнерский ремонт

Количество точек доступа: 1

Сеть: Wi-Fi

Отзыв о сайте

https://yandex.ru/realty/objects/751014790/

Фотографии (7) Описание **На карте** Контактное лицо Показать объявление

Свободное назначение, 55 м²

40 000 Р/мес.
в 728 Р за м² в год

ID 39841795

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Сдаётся помещение 1300м². Возможно деление.
метро Первомайская. Отдельный вход. 170 квт. электроэнергия. С ремонтом.

[Узнать больше](#) [pm100.ru](#)

Сдаётся помещение 1300м². Возможно деление.
метро Первомайская. Отдельный вход. 170 квт. электроэнергия. С ремонтом.

[Узнать больше](#) [pm100.ru](#)

Новое помещение с хорошим ремонтом

Год постройки	2018	Тип здания	Свободное
Категория здания	Двухэтажное	Площадь участка	0 га
Общая площадь	55 м ²	Статус участка	В собственности

[Отзыв о сайте](#)

Введите здесь текст для поиска

https://yandex.ru/realty/objects/751363197/

Свободное назначение, 69,7 м²
Воронежская область, Боржомлебск, Третьяковская ул., 13 На карте

48 790 Р/мес.
в 400 Р за м² в год

ID 76947757

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

СТАРТ ПРОДАЖ ПОСЕЛКА ПО М2/М4. Участки от 1.2 млн Р!
Поселок комфорт-класса. 45 мин от МКАД. Центральные коммуникации. Река, лес, озеро.

[Архитектура](#)

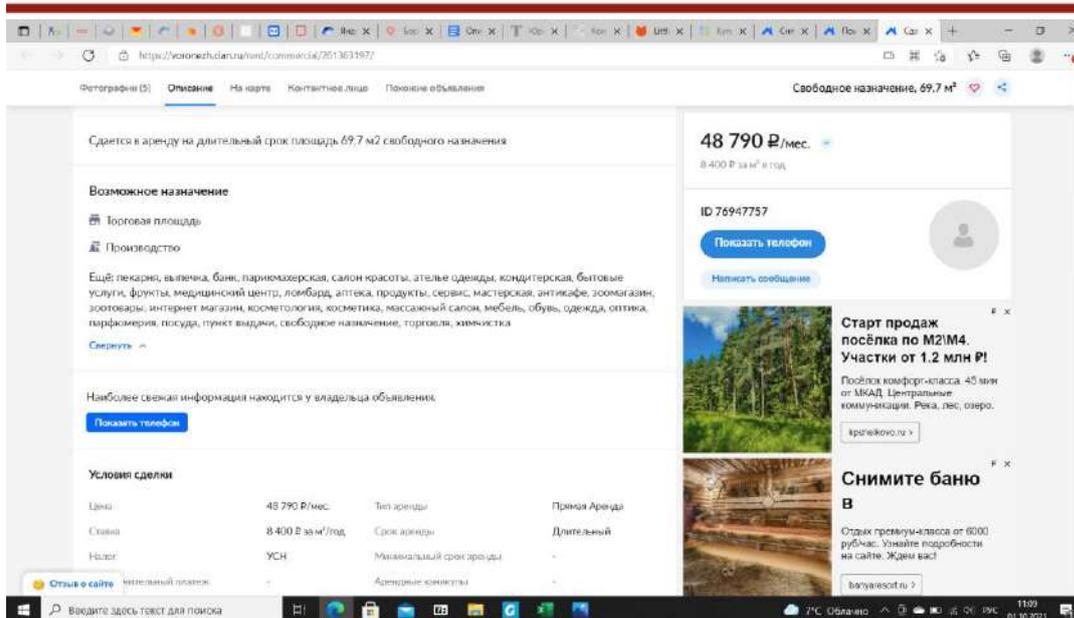
СНИМИТЕ БАНЮ В
Отдых премиум-классом от 6000 руб/час. Узнайте подробности на сайте. Ждем вас!

[Баня/сауна](#)

5 фото

[Отзыв о сайте](#) **М²** 1 из 1 **Свободно**

Введите здесь текст для поиска



Сдается в аренду на длительный срок площадь 69,7 м2 свободного назначения

48 790 Р/мес.
8 400 Р за м² в год

ID 76947757

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Возможное назначение

- Торговая площадь
- Производство

Ещё: пекарня, аптека, банк, парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, кондитерская, битовые услуги, фрукты, медицинский центр, ломбард, аптека, продукты, сервис, мастерская, антикафе, зоомагазин, зоотовары, интернет магазин, косметология, косметика, массажный салон, мебель, обувь, одежда, оптика, парфюмерия, посуда, пункт выдачи, свободное назначение, торговля, химчистка

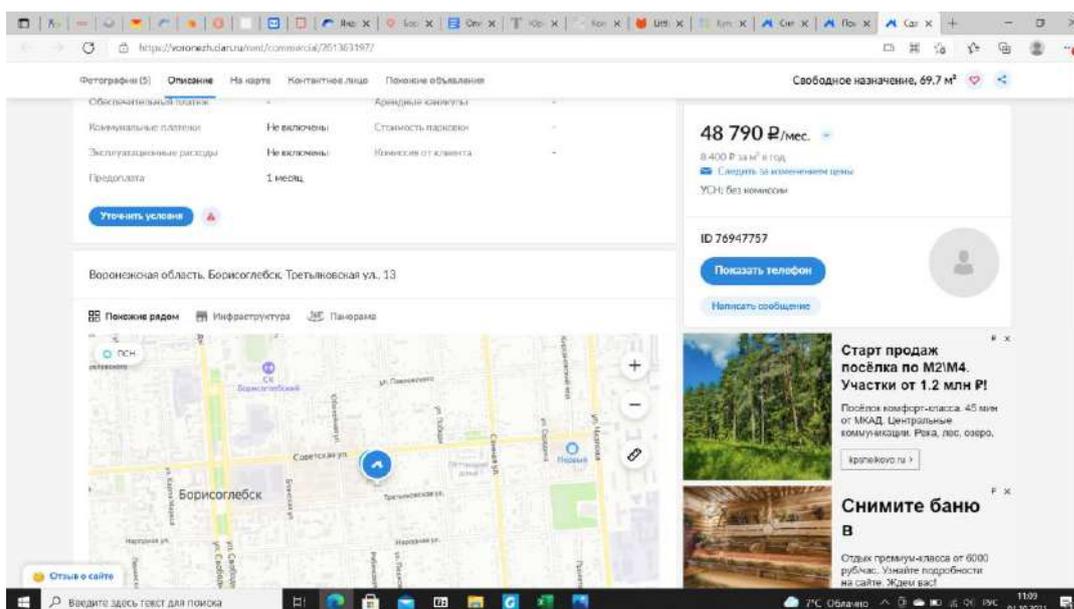
Свернуть

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	48 790 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	8 400 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Максимальный срок аренды	-
Ипотечный платеж	-	Агентские комиссии	-



Оборудованная торговля

Ипотечные платежи: Не включены

Эксплуатационные расходы: Не включены

Предоплата: 1 месяц

[Уточнить условия](#)

Воронежская область, Борисоглебск, Третьяковская ул., 13

48 790 Р/мес.
8 400 Р за м² в год

ID 76947757

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

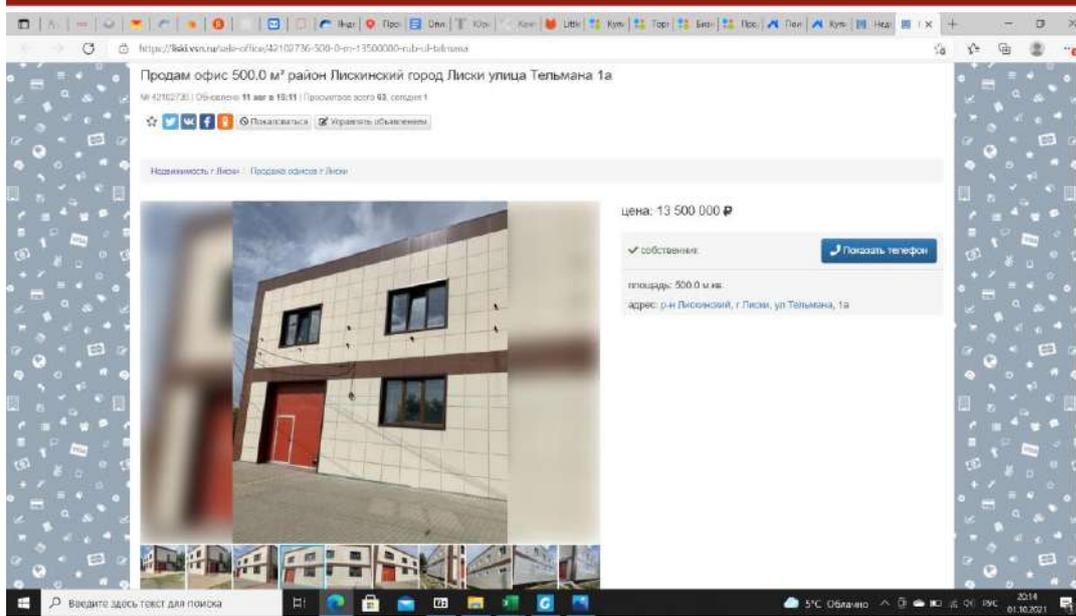
Старт продаж посёлка по М2ИМ4. Участки от 1.2 млн Р!

Посёлок комфорт-класса, 45 мин от МКАД, Центральные коммуникации: Река, лес, озеро.

Снимите баню В

Отдых премиум-класса от 6000 рублей. Узнайте подробности на сайте. Ждём вас!

Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46
Аналоги для сравнительного подхода



Продам офис 500,0 м² район Лоскинский город Лоски улица Тельмана 1а
№ 42102736 | Обновлено 11 авг в 18:51 | Просмотров всего 63, сделок 1

Наличие в г. Лоски | Посмотреть офис в г. Лоски

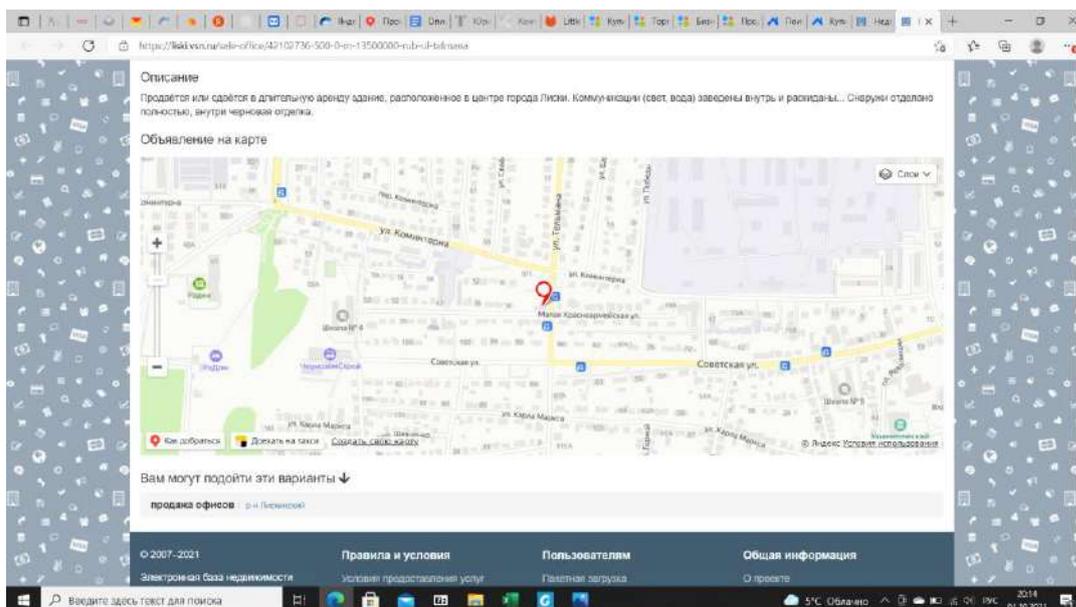


цена: 13 500 000 ₽

✓ собственная. [Показать телефон](#)

площадь: 500,0 м кв.
адрес: р-н Лоскинский, г. Лоски, ул. Тельмана, 1а

Введите здесь текст для поиска



Описание
Продается или сдается в длительную аренду здание, расположенное в центре города Лоски. Коммуникации (свет, вода) заведены внутри и расключены. Снаружи отдалено полностью, внутри черновая отделка.

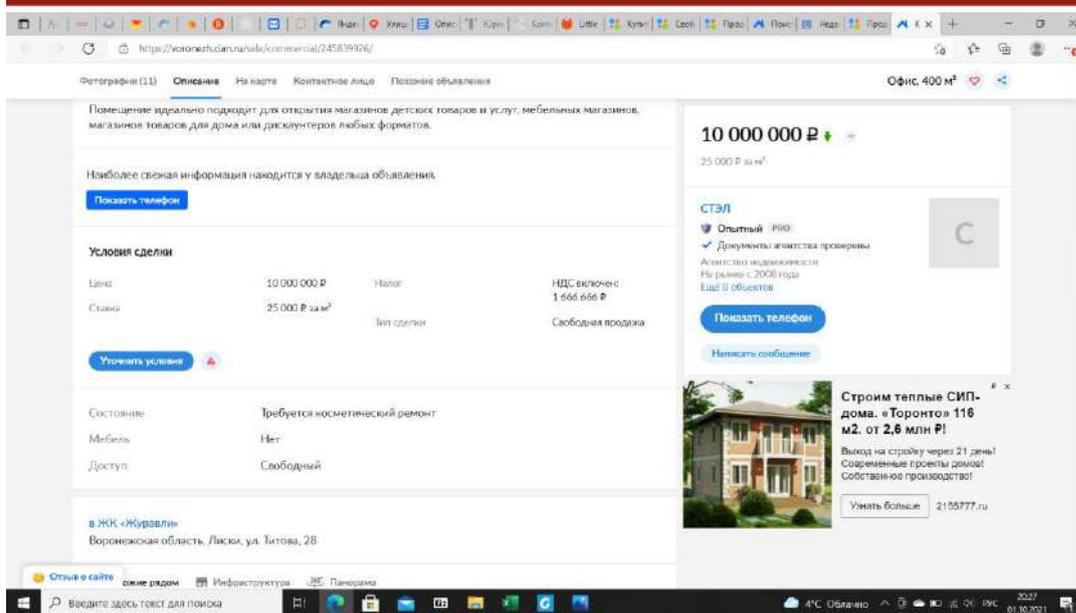
Объявление на карте



Вам могут подойти эти варианты ↓
продажа офисов р-н Лоскинский

© 2007–2021 Правила и условия Пользователям Общая информация
Электронная база недвижимости Услуги предоставления услуги Платежная загрузка О проекте

Введите здесь текст для поиска



Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо Позвонить объявлению

Офис, 400 м²

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

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	10 000 000 ₽	Налог	НДС включено
Ставка	25 000 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Состояние: Требуется косметический ремонт
Мебель: Нет
Доступ: Свободный

в ЖК «Журавли»
Воронежская область, Лиски, ул. Титова, 28

10 000 000 ₽
25 000 ₽ за м²

СТЭЛ

- Опытный (P90)
- Документы агентства проверены
- Активность недвижимости
- На рынке с 2008 года
- Еще 8 объектов

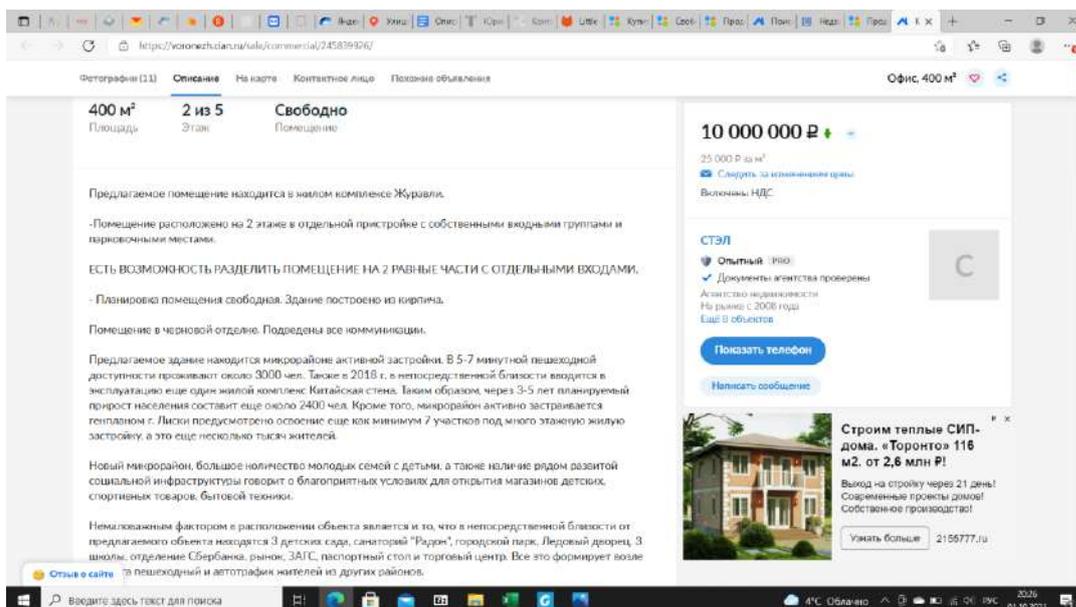
[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м², от 2,6 млн Р!

Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!

[Узнать больше](#) 2156777.ru



Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо Позвонить объявлению

Офис, 400 м²

400 м²
Площадь

2 из 5
Этажи

Свободно
Помещение

Предлагаемое помещение находится в новом 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 9000 чел. Также в 2018 г. в непосредственной близости вводится в эксплуатацию еще один жилой комплекс Китайская стена. Таким образом, через 3-5 лет планируемый прирост населения составит еще около 2400 чел. Кроме того, микрорайон активно застраивается гегипаном с. Лиски предусмотрено освоение еще как минимум 7 участков под многоэтажную жилую застройку, а это еще несколько тысяч жителей.

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 находится 3 детских сада, санаторий "Радон", городской парк, Ледовый дворец, 3 школы, отделение Сбербанка, рынок, ЗАГС, паспортный стол и торговый центр. Все это формирует возле пешеходный и автотрафик жителей из других районов.

10 000 000 ₽
25 000 ₽ за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

СТЭЛ

- Опытный (P90)
- Документы агентства проверены
- Активность недвижимости
- На рынке с 2008 года
- Еще 8 объектов

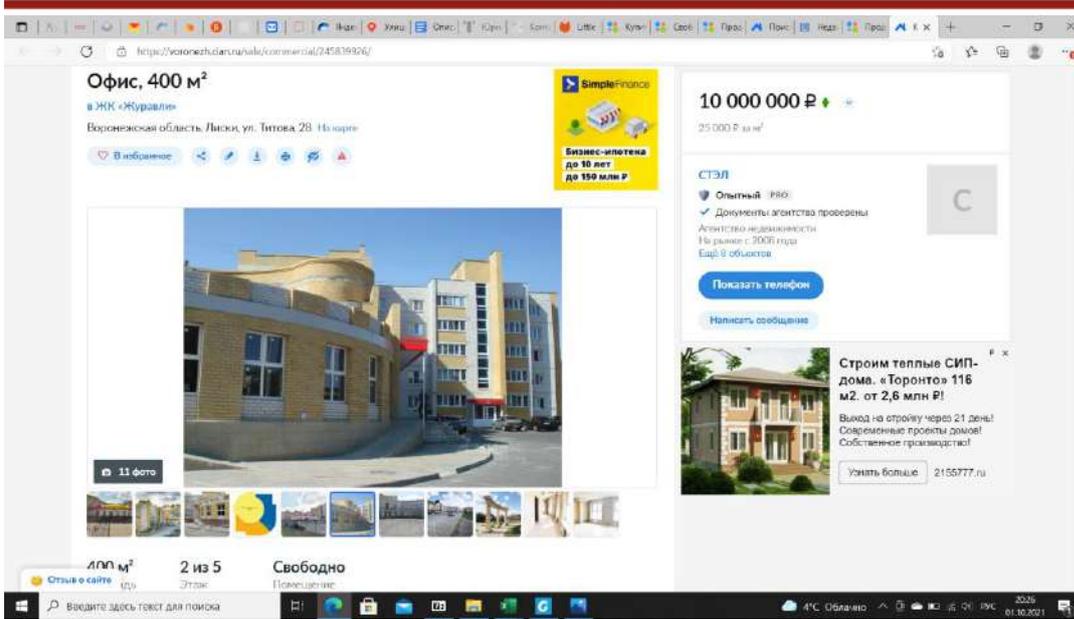
[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м², от 2,6 млн Р!

Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!

[Узнать больше](#) 2156777.ru



Офис, 400 м²
в ЖК «Журавли»
Воронежская область, Лиски, ул. Титова 28. На карте

10 000 000 Р
25 000 Р за м²

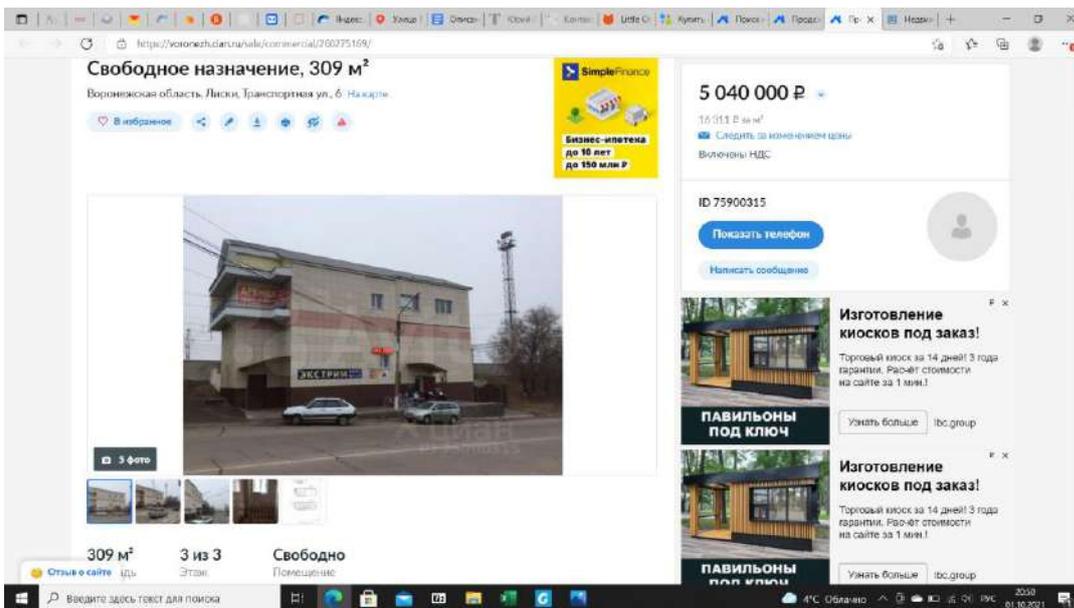
СТЭЛ
✓ Опытный ИРД
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Есть 9 объектов

Показать телефон
Написать сообщение

Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м². от 2,6 млн Р!
Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!

Узнать больше 2155777.ru

400 м² 2 из 5 Свободно
Отзыв о сайте
Этажи Помещение



Свободное назначение, 309 м²
Воронежская область, Лиски, Транспортная ул., 6. На карте

5 040 000 Р
16 011 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ID 75900315
Показать телефон
Написать сообщение

Изготовление киосков под заказ!
Торговый киоск за 14 дней! 3 года гарантии. Работает стоимости на сайте за 1 млн.!

ПАВИЛЬОНЫ ПОД КЛЮЧ

Изготовление киосков под заказ!
Торговый киоск за 14 дней! 3 года гарантии. Работает стоимости на сайте за 1 млн.!

ПАВИЛЬОНЫ ПОД КЛЮЧ

309 м² 3 из 3 Свободно
Отзыв о сайте
Этажи Помещение

Свободное назначение, 309 м²

Продан отдельно стоящее нежилое помещение. 3 этаж по 100 кв. м. Вход в здание с двух сторон. Подходит под любой вид бизнеса, стоянка рядом. Отдельная электроразводка от подстанции (380 вольт). Центральная вода и канализация, газа нет. Участок в аренде на 49 лет, низкая арендная плата. Площадь участка 200 кв метров, обнесен забором. Возможен торг, все вопросы по телефону.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	5 040 000 Р	Налог	НДС включено: 840 000 Р
Ставка	16 311 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Состояние: Типовой ремонт

Воронежская область, Лиски, Транспортная ул., 6

Изготовление киосков под заказ!
Торговый киоск за 14 дней! 3 года гарантии. Работает круглосуточно на сайте за 1 мин!

ПАВИЛЬОНЫ ПОД КЛЮЧ

Узнать больше | ibc.group

Свободное назначение, 259,1 м²

Воронежская область, Лиски, Транспортная ул., 4б

В избранное

SimpleFinance
Бизнес-ипотека до 16 лет до 150 млн Р



15 фото

259,1 м² | 1 из 1 Этажи | Свободно Помещение

7 200 000 Р

37 789 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

Лопатченко Анастасия Александровна

Опытный агент

Документы агентства проверены

На рынке с 2000 года

Есть 3745 объявлений

[Показать телефон](#)

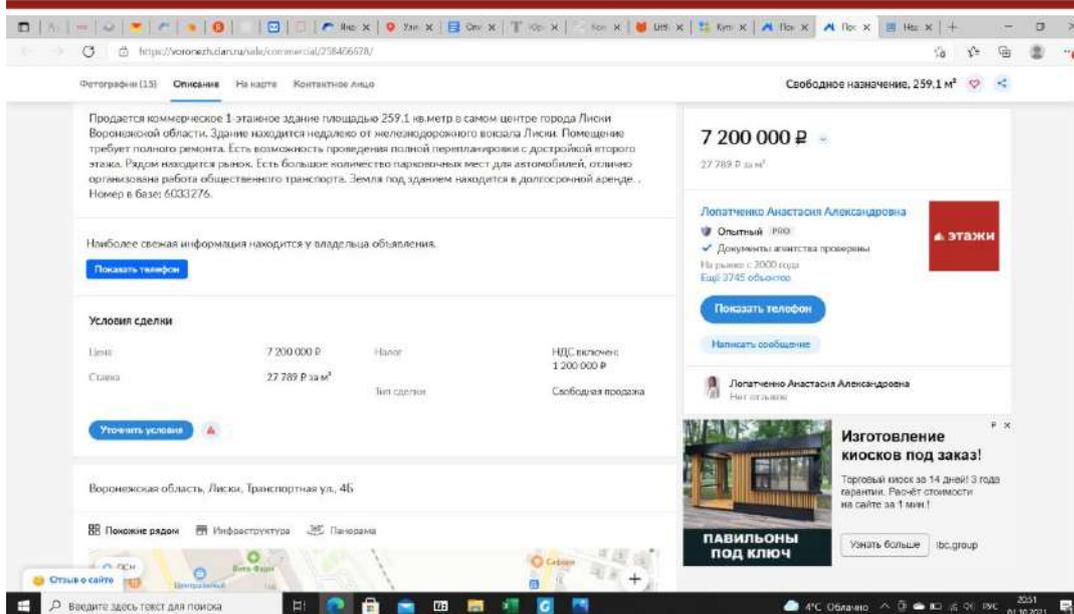
[Написать сообщение](#)

Лопатченко Анастасия Александровна
Нет отзывов

Изготовление киосков под заказ!
Торговый киоск за 14 дней! 3 года гарантии. Работает круглосуточно на сайте за 1 мин!

ПАВИЛЬОНЫ ПОД КЛЮЧ

Узнать больше | ibc.group



Фотографии (13) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 259,1 м²

Продается коммерческое 1-этажное здание площадью 259,1 кв.метр в самом центре города Лиски Воронежской области. Здание находится недалеко от железнодорожного вокзала Лиски. Помещение требует полного ремонта. Есть возможность проведения полной перепланировки с достройкой второго этажа. Рядом находится рынок. Есть большое количество парковочных мест для автомобилей, отлично организована работа общественного транспорта. Земля под зданием находится в долгосрочной аренде. Номер в базе: 6033276.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	7 200 000 Р	Налог	НДС-включен: 1 200 000 Р
Ставка	27 789 Р за м ²	Вид сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

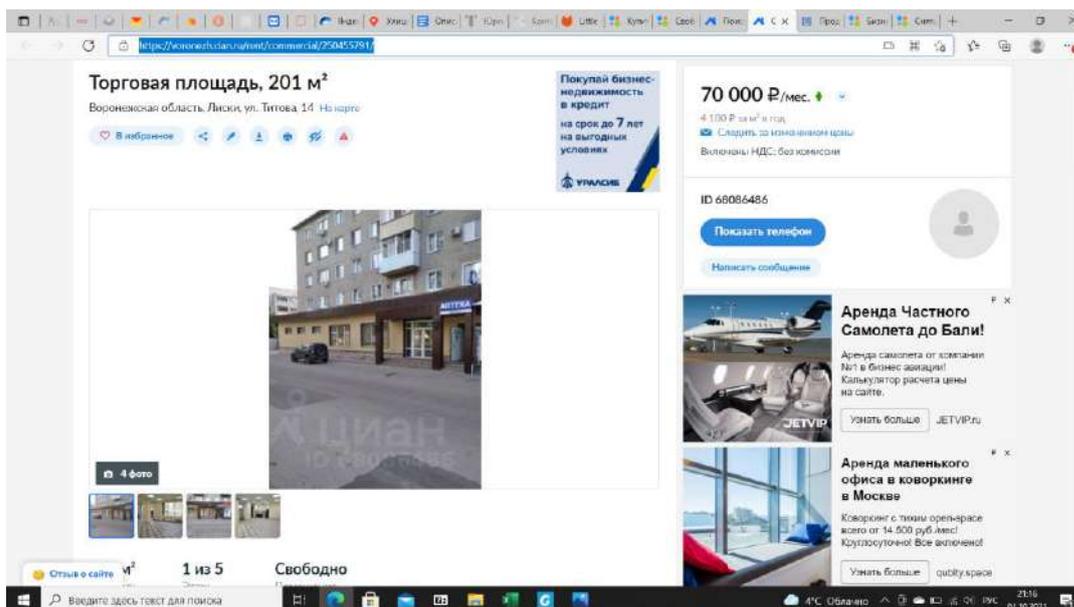
Воронежская область, Лиски, Транспортная ул., 4Б

Поклоние району Инфраструктура Панорама

[Отзыв о сайте](#)

4°С Облачно

Аналоги для доходного подхода



https://www.domclick.ru/immobil/comm/250455918/

Торговая площадь, 201 м²
Воронежская область, Лиски, ул. Титова 14 На карте

В избранное

Покупай бизнес-недвижимость в кредит на срок до 7 лет на выгодных условиях

70 000 Р/мес. ↑

4 100 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

ID 68086486

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Аренда Частного Самолета до Бали!
Аренда самолета от компании №1 в бизнес авиации! Калькулятор расчета цены на сайте.
[Узнать больше](#) JETVIP

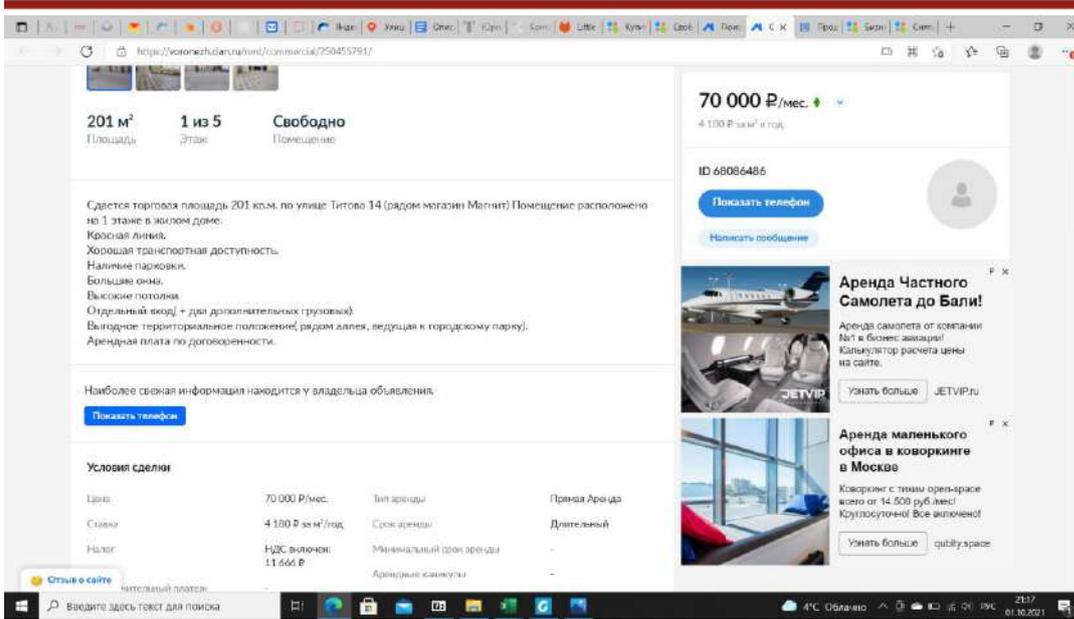
Аренда маленького офиса в коворкинге в Москве
Коворкинг с помии арендуются всего от 14.500 руб./мес! Крутозвучное! Все включено!
[Узнать больше](#) qibity.space

4 фото

[Отзыв о сайте](#) 1 из 5

Свободно

4°С Облачно



201 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

70 000 Р/мес. +
4 100 Р за м² в год

ID 68086486

Показать телефон

Написать сообщение

Аренда Частного Самолета до Бали!

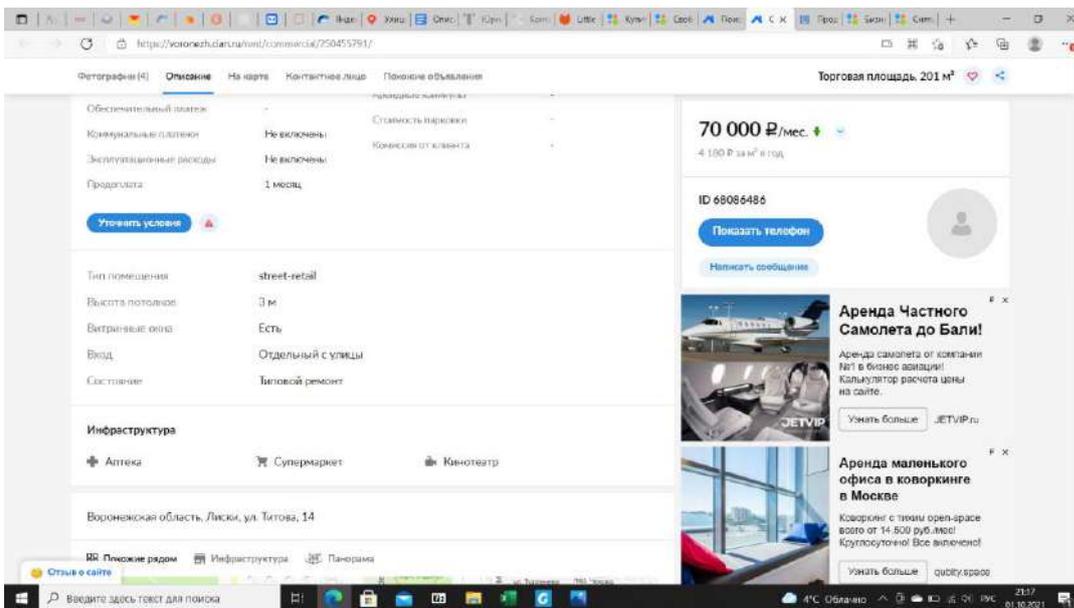
Аренда маленького офиса в коворкинге в Москве

Узнать больше JETVIP.ru

Узнать больше qobity.space

Условия сделки

Цена:	70 000 Р/мес.	Тип аренды:	Прямая Аренда
Ставка:	4 100 Р за м²/год	Срок аренды:	Длительный
Налог:	НДС включен: 11 666 Р	Минимальный срок аренды:	-
		Арендные санкции:	-



Фотографии (4)

Обременительный платеж: -

Коммунальные платежи: Не включены

Эксплуатационные расходы: Не включены

Продолжительность: 1 месяц

Уточнить условия

Тип помещения: street-retail

Высота потолков: 3 м

Витринные окна: Есть

Вход: Отдельный с улицы

Состояние: Типовой ремонт

Инфраструктура

- Аптека
- Супермаркет
- Кинотеатр

Воронежская область, Лиски, ул. Титова, 14

70 000 Р/мес. +
4 100 Р за м² в год

ID 68086486

Показать телефон

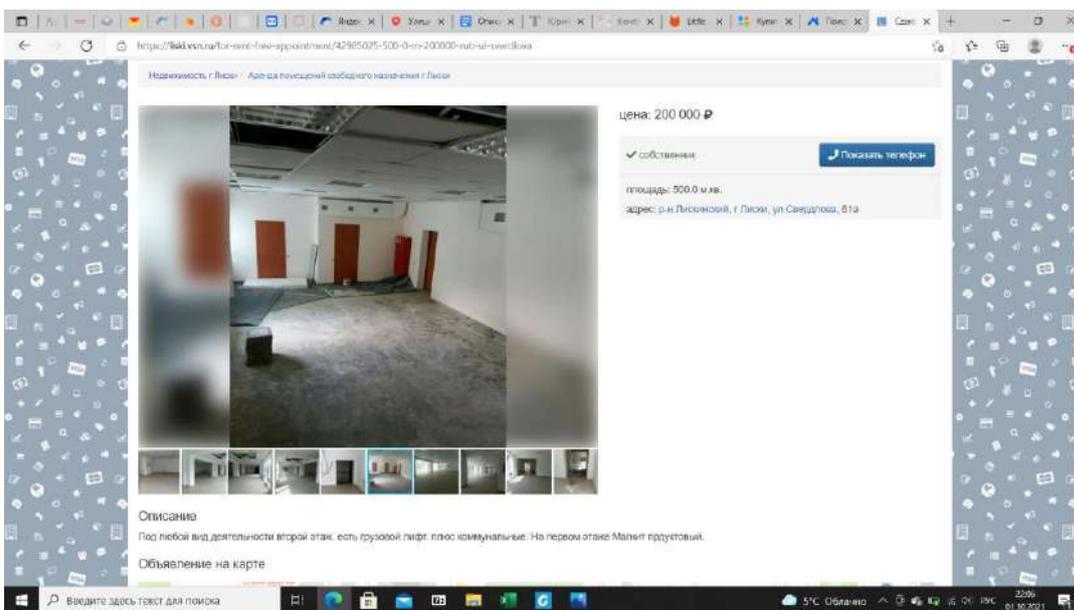
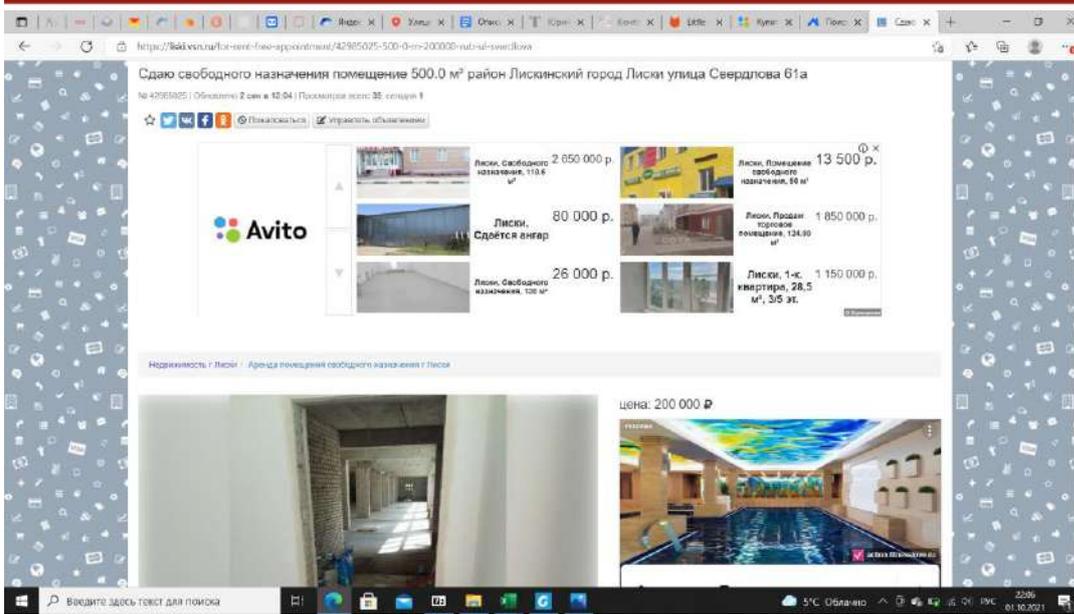
Написать сообщение

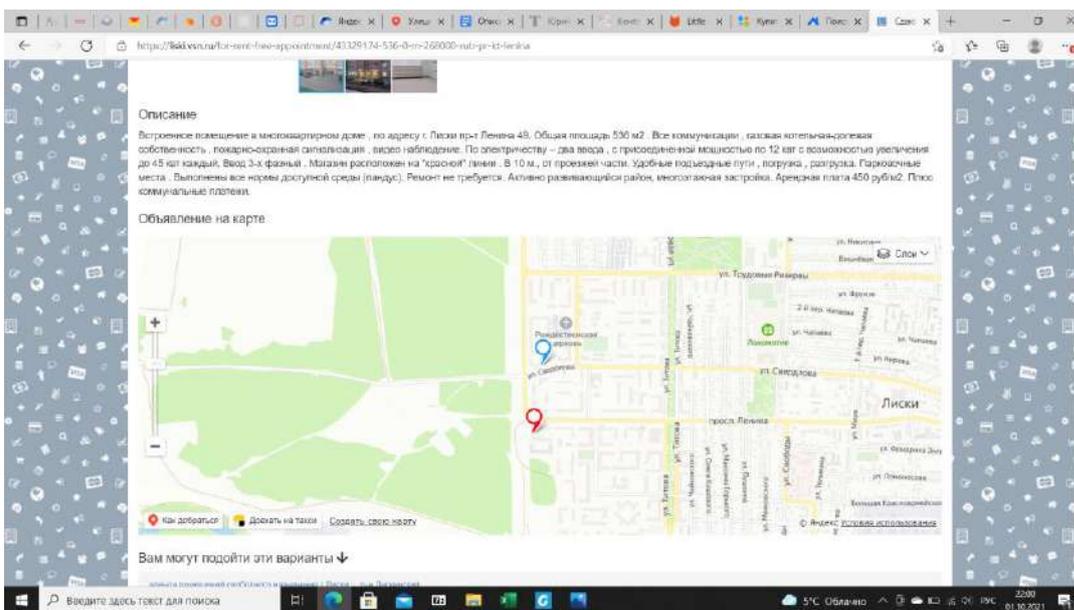
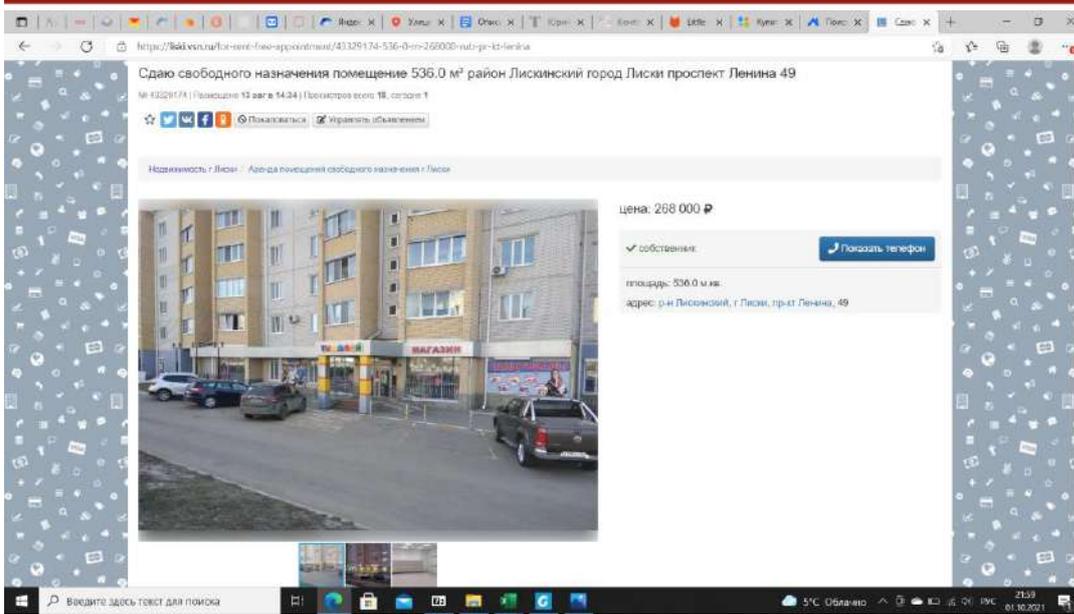
Аренда Частного Самолета до Бали!

Аренда маленького офиса в коворкинге в Москве

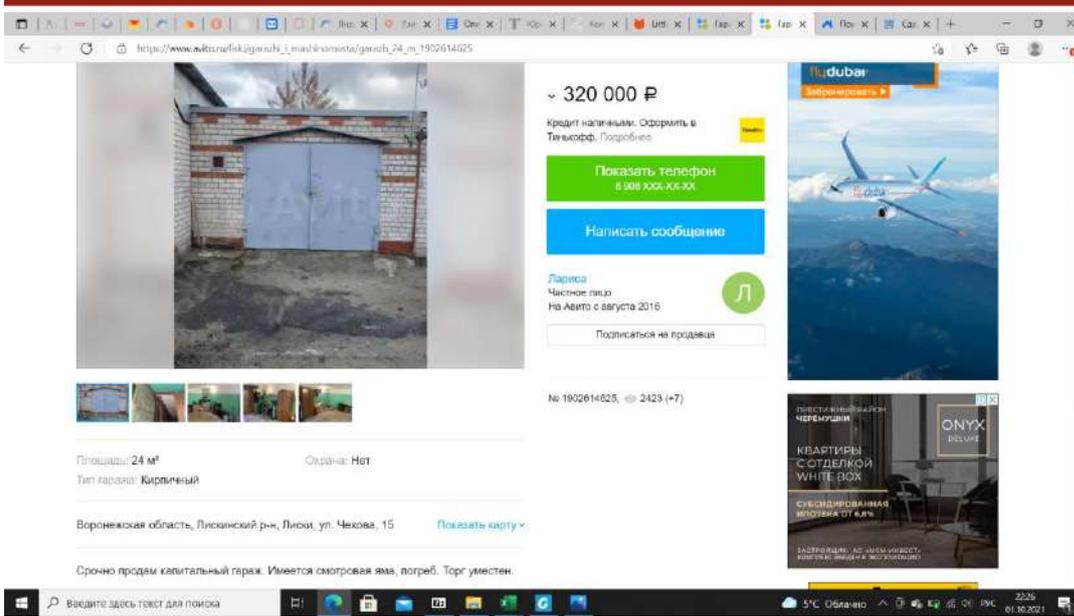
Узнать больше JETVIP.ru

Узнать больше qobity.space





Гараж



320 000 ₽
Кредит наличными. Осмотр в Тельцово. Подробнее

Показать телефон в 500 000 000 000

Написать сообщение

Лариса
Частное лицо
На Авто с августа 2016

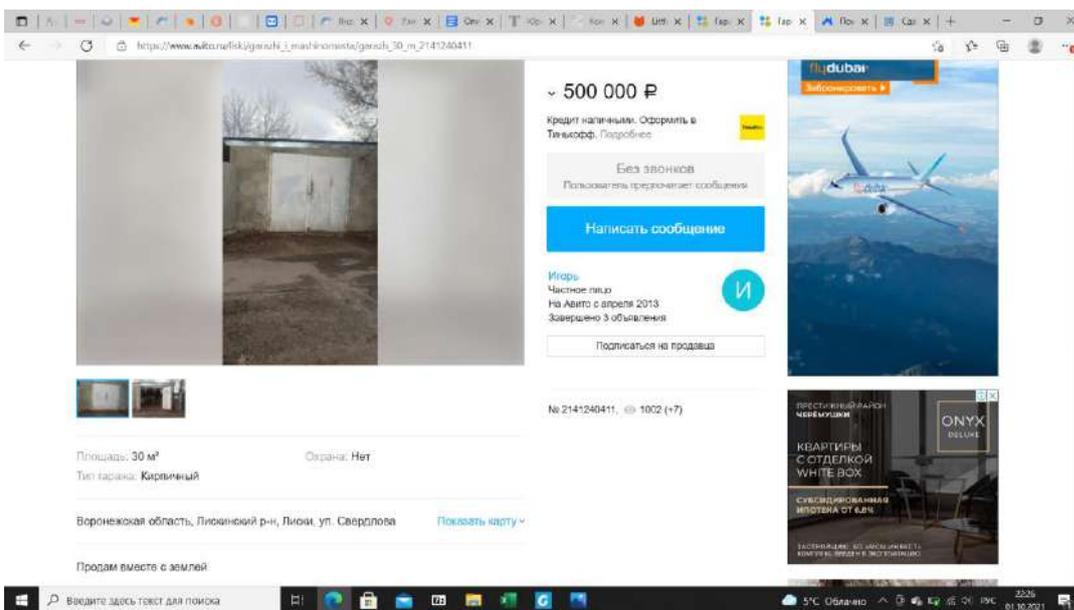
Подписаться на продавца

№1902614025, ☎ 2423 (+7)

Площадь: 24 м²
Тип гаража: Кирпичный
Охрана: Нет

Воронежская область, Лискинский р-н, Лиска, ул. Чекова, 15 [Показать карту](#)

Срочно продан капитальный гараж. Имеется смотровая яма, погреб. Торг уместен.



500 000 ₽
Кредит наличными. Осмотр в Тельцово. Подробнее

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Игорь
Частное лицо
На Авто с апреля 2013
Завершено 3 объявления

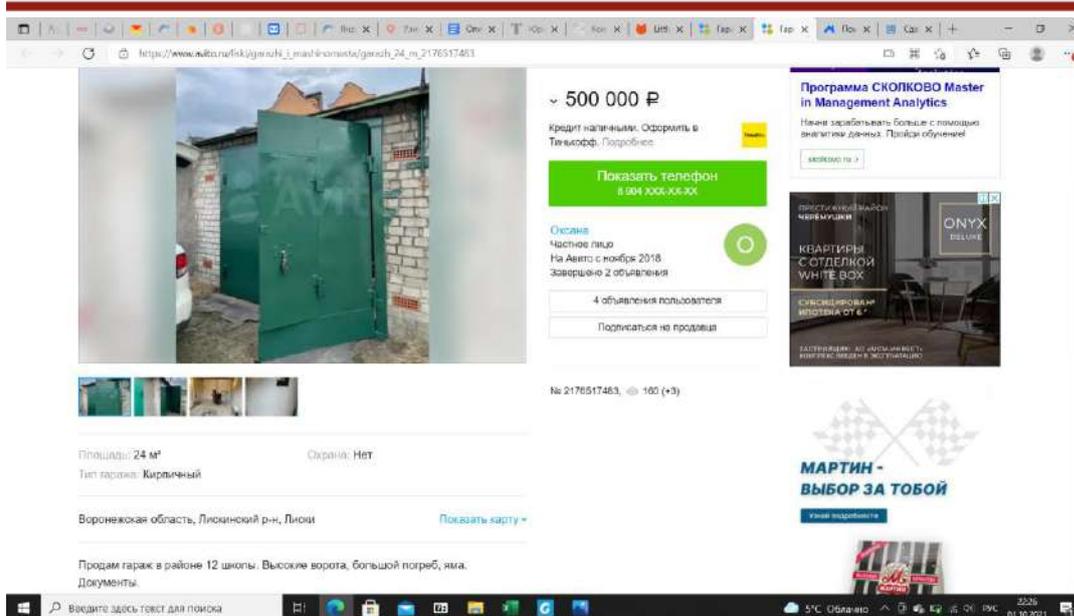
Подписаться на продавца

№2141240411, ☎ 1002 (+7)

Площадь: 30 м²
Тип гаража: Кирпичный
Охрана: Нет

Воронежская область, Лискинский р-н, Лиска, ул. Сverdlova [Показать карту](#)

Продам вместе с землей



500 000 Р

Кредит наличными. Оформить в
Татьяна. Подробнее

Показать телефон
в 007 000 000 000

Оксана
Частное лицо
На Авто с ноября 2018
завершено 2 объявления

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

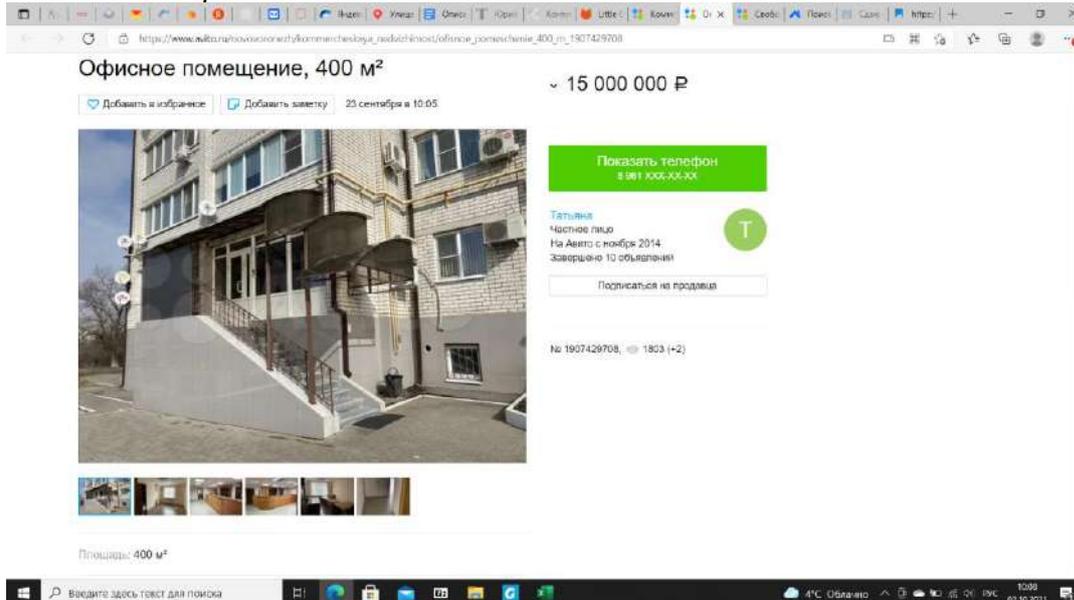
№ 2176517483, 160 (+3)

Площадь: 24 м²
Тип здания: Кирпичный
Страна: Нет

Воронежская область, Лисинский р-н, Лисин

Продам гараж в районе 12 школы. Высокие ворота, большой погреб, яма.
Документы.

Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8
Аналоги для сравнительного подхода



Офисное помещение, 400 м²

Добавить в избранное Добавить заветку 23 сентября в 10:05

15 000 000 Р

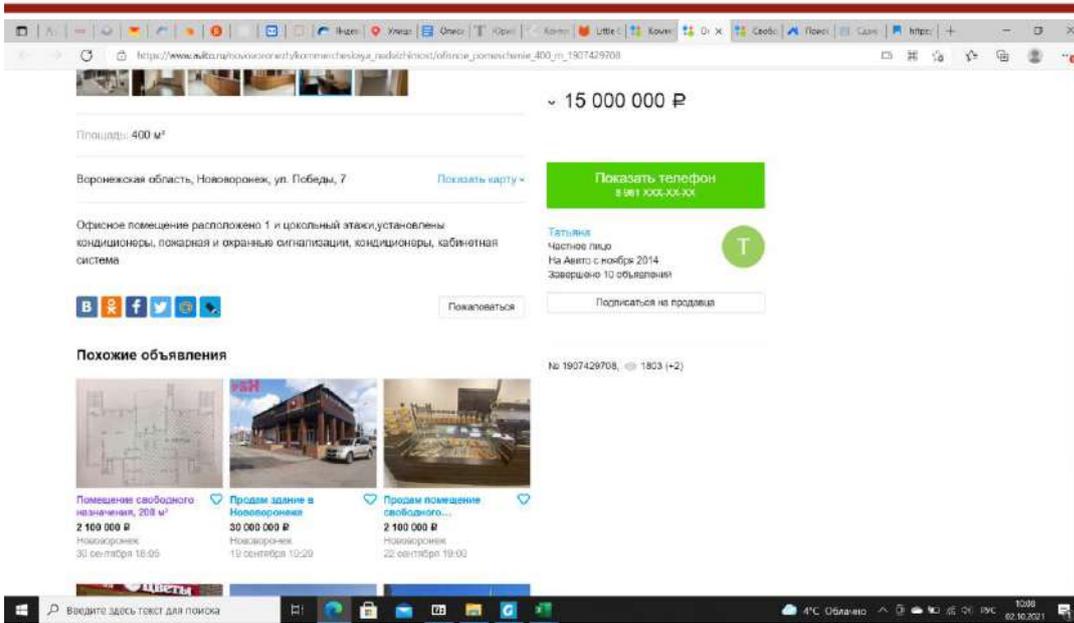
Показать телефон
в 007 000 000 000

Татьяна
Частное лицо
На Авто с ноября 2014
завершено 10 объявлений

Подписаться на продавца

№ 1907429708, 1803 (+2)

Площадь: 400 м²



15 000 000 Р

Площадь: 400 м²

Воронежская область, Новоросси́ек, ул. Победы, 7 [Показать карту](#)

Офисное помещение расположено 1 и цокольный этаж, установлены кондиционеры, пожарная и охранная сигнализация, кондиционеры, кабинетная система

[Показывать](#)

Похожие объявления

- Помещение свободного назначения, 208 м²
2 169 000 Р
Новоросси́ек
30 сентября 18:05
- Продам здание в Новоросси́ек
30 000 000 Р
Новоросси́ек
19 сентября 19:29
- Продам помещения свободного назначения, 208 м²
2 180 000 Р
Новоросси́ек
22 сентября 19:00

№ 1907429708, ☎ 1803 (+2)

[Показать телефон](#)
в 881 XXX-XX-XX

Татьяна
Частное лицо
На Авто с ноября 2014
завершено 10 объявлений

[Подписаться на продавца](#)



Помещение свободного назначения, 991 М²

28 500 000 Р

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 23 сентября в 17:20

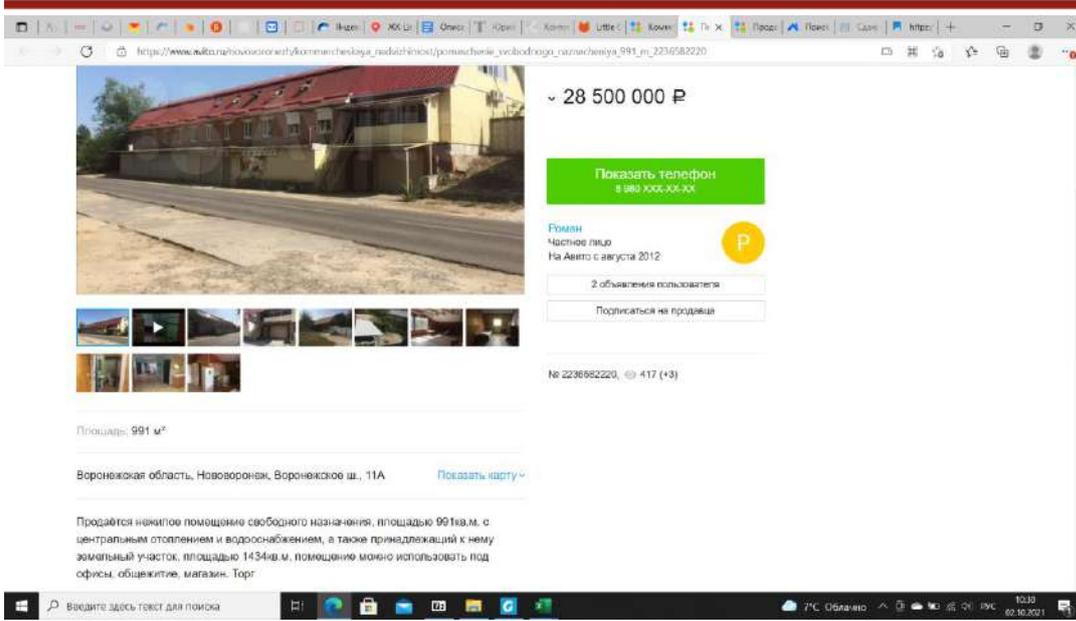
[Показать телефон](#)
в 980 XXX-XX-XX

Роман
Частное лицо
На Авто с августа 2012

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2236682220, ☎ 417 (+3)



28 500 000 Р

[Показать телефон](#)
в 1800 XXX-XX-XX

Роман
Частное лицо
На Авито с августа 2012

2 объявления пользователя

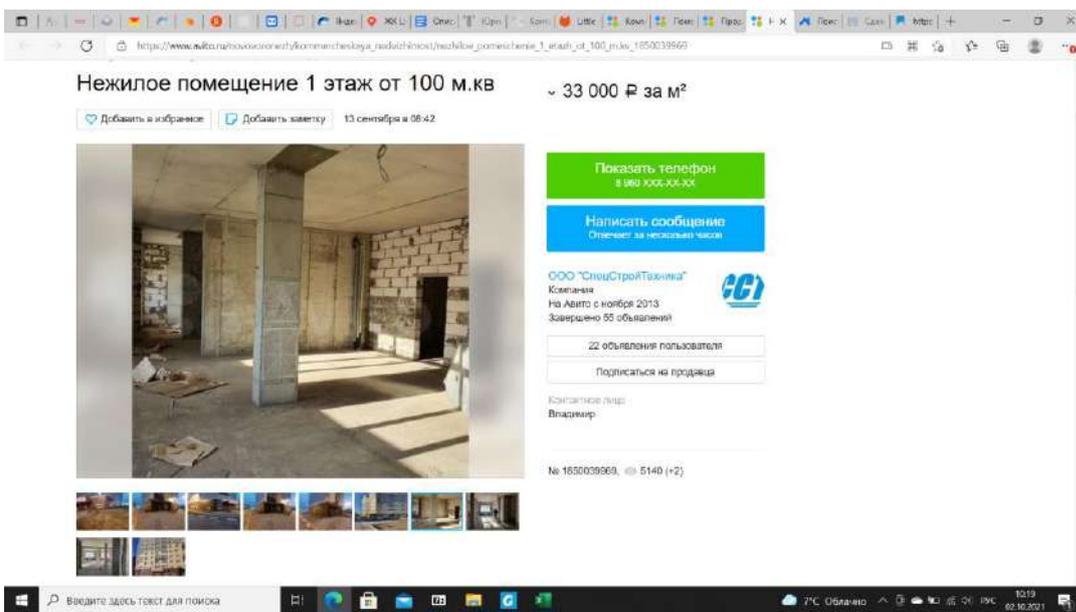
[Подписаться на продавца](#)

№ 2236682220, ☎ 417 (+9)

Площадь: 991 м²

Воронежская область, Нововоронеж, Воронежское ш., 11А [Показать карту](#)

Продается нежилое помещение свободного назначения, площадью 991 кв.м. с центральным отоплением и водоснабжением, а также принадлежащий к нему земельный участок, площадью 1434 кв.м, помещение можно использовать под офисы, общепит, магазин. Торг



Нежилое помещение 1 этаж от 100 м.кв

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 13 сентября в 08:42

33 000 Р за м²

[Показать телефон](#)
в 1800 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

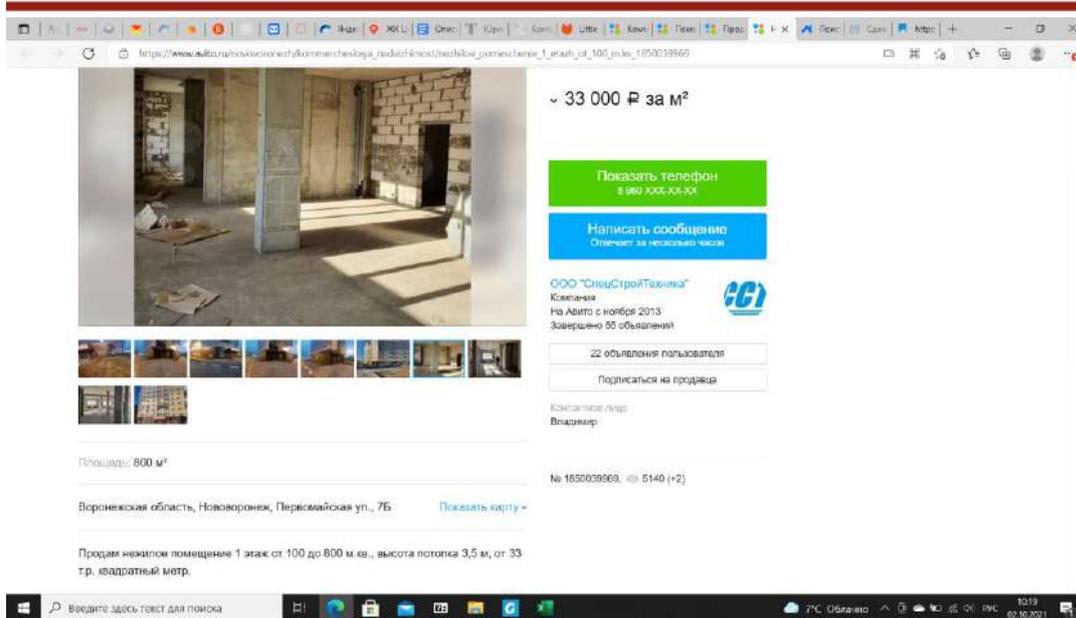
ООО "СпецСтройТехника"
Компания
На Авито с ноября 2013
Завершено 95 объявлений

22 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Компанийное лицо
Владимир

№ 1650038669, ☎ 5140 (+2)



33 000 Р за м²

[Показать телефон](#)
в 000 000-000-000

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

ООО "СпецСтройТехника"
Компания
На Авито с ноября 2013
Завершено 55 объявлений

22 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
Владимир

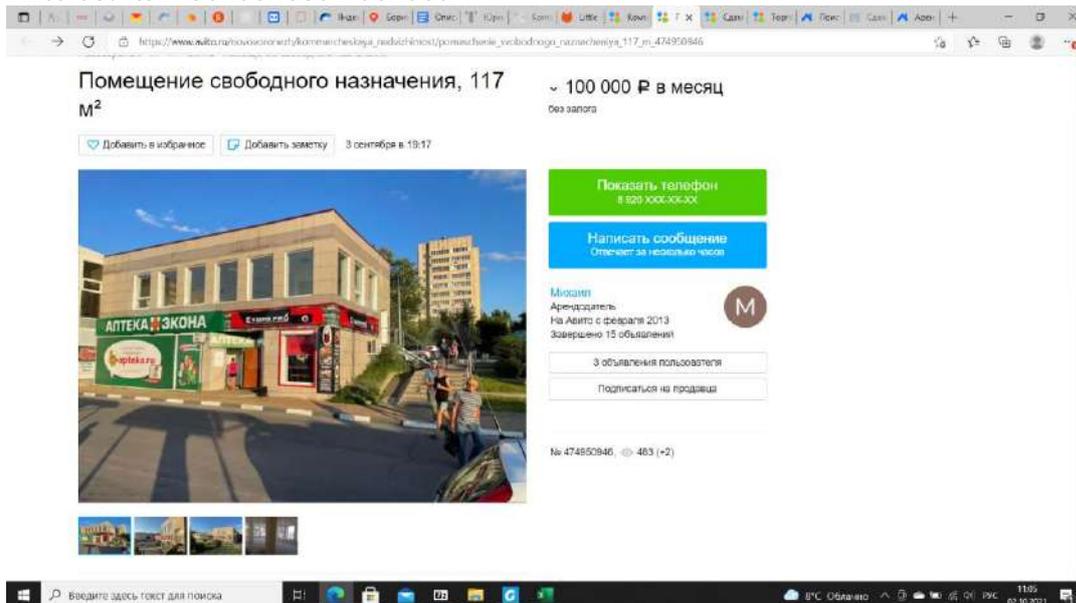
№ 1650039569, ☎ 5140 (+2)

Площадь: 800 м²

Воронежская область, Нововоронеж, Переславская ул., 7Б [Показать карту](#)

Продам нежилое помещение 1 этаж от 100 до 800 м кв., высота потолка 3,5 м, от 33 тр. квадратный метр.

Аналоги для доходного подхода



Помещение свободного назначения, 117 м²

100 000 Р в месяц
без залога

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 3 сентября в 19:17

[Показать телефон](#)
в 000 000-000-000

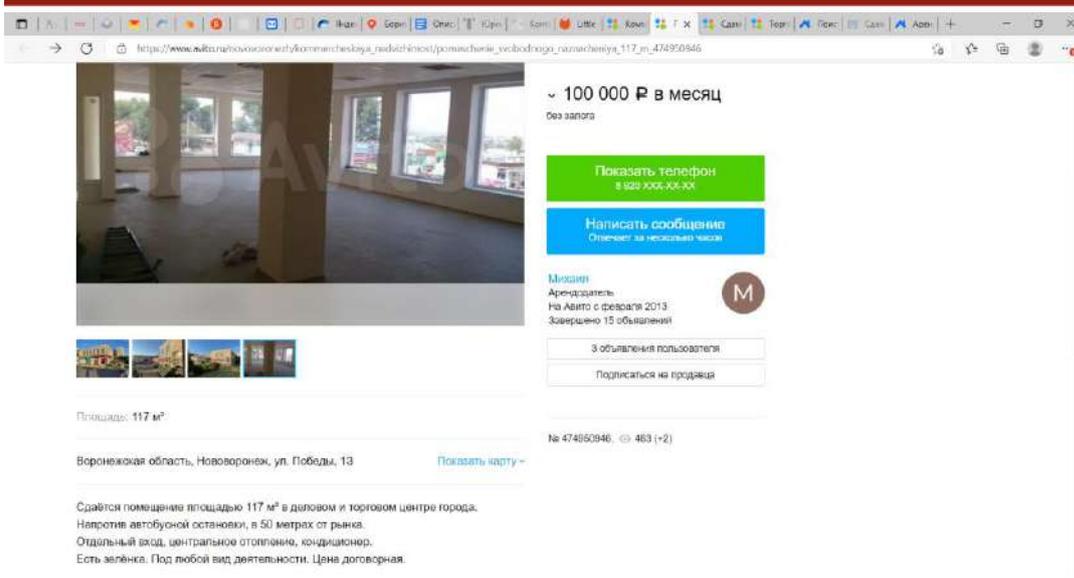
[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Миссия
Арендодатель
На Авито с февраля 2013
Завершено 15 объявлений

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 474850946, ☎ 483 (+2)



100 000 Р в месяц
без залога

[Показать телефон](#)
в 10:44 000 000

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Механи
Арендодатель
На Авто с декабря 2013
Завершено 15 объявлений

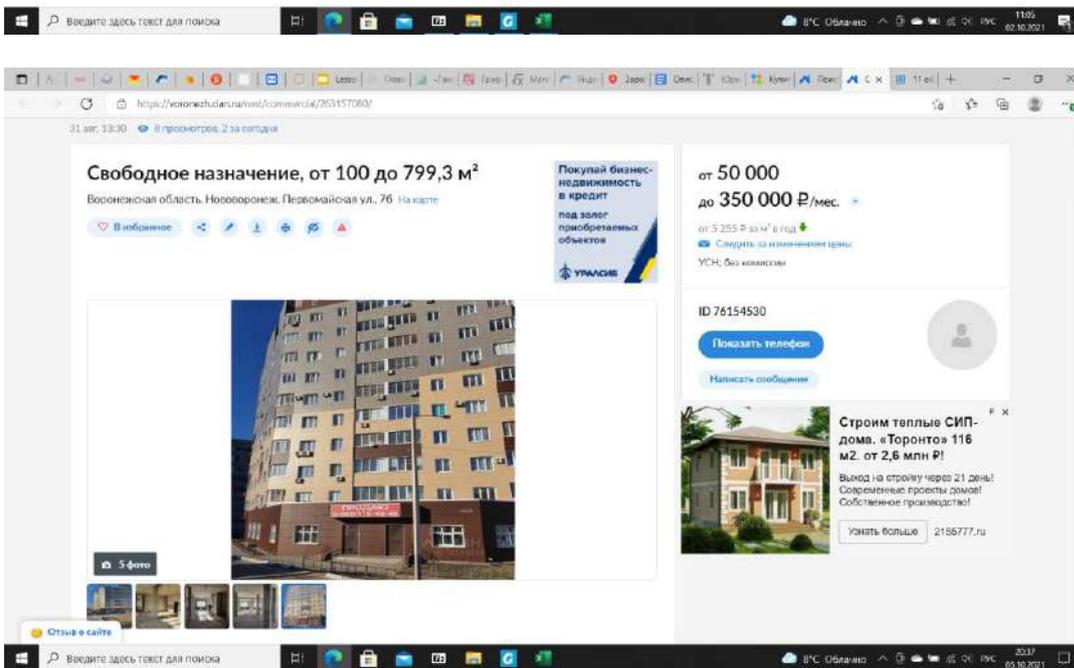
3 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

№ 474860946, 📍 483 (+2)

Площадь: 117 м²

Воронежская область, Нововоронеж, ул. Победы, 13 [Показать карту](#)

Сдается помещене площадью 117 м² в деловом и торговом центре города. Непротив автобусной остановки, в 50 метрах от рынка. Отдельный вход, центральное отопление, кондиционер. Есть зеленка. Под любой вид деятельности. Цена договорная.



Свободное назначение, от 100 до 799,3 м²
Воронежская область, Нововоронеж, Первомайская ул, 76 На карте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Избранное](#) [Избранное](#) [Избранное](#)

Покупай бизнес-недвижимость в кредит
под залог приобретаемых объектов
УРАЛСИБ

от 50 000 до 350 000 Р/мес.
от 5 255 Р за м² в год
[Следить за изменениями цены](#)
УСН, без комиссии

ID 76154530
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м². от 2,6 млн Р!
Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!
[Узнать больше](#) 2156777.ru

5 фото

[Отзыв о сайте](#)

От 100 до 799,3 м² 1 из 12 Свободно
Площадь Этаж Помещение

от 50 000 до 350 000 Р/мес.
от 5 255 Р за м² в год
Следить за изменениями цены
УСН: без комиссии

ID 76154530
Показать телефон
Написать сообщение

Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м². от 2,6 млн Р!
Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!
Узнать больше 2155777.ru

Общая информация

Высота потолков: 3,5 м
Вход: Отдельный с улицы
Состояние: Под чистовую отделку
Мощность, кВт: 51

Возможное назначение

Офис: Склад:
Торговая площадь:

Еще: пекарня, вышка, банк, бас, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, кофейня, бытовые услуги, выставки, фитнес, цехи, фрукты, спортзал, зал, икебана, юстиция, гостиница, медицинский центр, другое, лоджия, аптека, продуктовый магазин, шоурум, стоматология, фотостудия, коммерция, автозапчасти, антикафе, аренда без...

Показать все

Доступные площади

100 м ²	6 000 Р за м ² /год	50 000 Р/мес.
--------------------	--------------------------------	---------------

Свободное назначение, от 100 до 799,3 м²

от 50 000 до 350 000 Р/мес.
от 5 255 Р за м² в год

ID 76154530
Показать телефон
Написать сообщение

Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м². от 2,6 млн Р!
Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!
Узнать больше 2155777.ru

Фотографии (5) Описание На карте Контактные лица Похожие объявления

150 м ²	6 000 Р за м ² /год	75 000 Р/мес.
200 м ²	5 700 Р за м ² /год	95 000 Р/мес.
250 м ²	5 520 Р за м ² /год	115 000 Р/мес.
350 м ²	5 480 Р за м ² /год	160 000 Р/мес.
450 м ²	5 333 Р за м ² /год	200 000 Р/мес.
799,3 м ²	5 255 Р за м ² /год	350 000 Р/мес.

Хочу предложить в аренду свои помещения, расположенные по адресу: Воронежская область, г.Нововоронеж, ул.Первомайская, 7Б.

В собственности 2 помещения, расположенные на 1ом этаже, 17-этажного, монолитного дома, сданного в эксплуатацию в 2017 году.

Входные группы, облик помещений, выводит как на улицу (дорогу), так и во двор.
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

Привреплю кадастровые выписки.
Рассмотрю варианты продажи или аренды как 2ух помещений вместе, так и по отдельности, цена будет отличаться. Возможно разбить на более мелкие куски помещения. Могу провести осмотр помещений в удобное Вам время.

https://usloviyehudat.ru/realty/comm/14/763157080/

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Показать объявление

Свободное назначение, от 100 до 799,3 м²

от 50 000 до 350 000 Р/мес.

от 3 255 Р за м² в год

Следить за изменением цены

УСН; без комиссии

ID 76154530

Показать телефон

Написать сообщение

Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м2. от 2,6 млн Р!

Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!

Узнать больше 2155777.ru

Уточнить условия

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	от 50 000 до 350 000 Р/мес.	Предоплата	6 месяцев
Сроки	от 3 255 Р за м²/год	Тип аренды	Полная Аренда
Налог	УСН	Срок аренды	Длительный
Коммунальные платежи	Не включены	Минимальный срок аренды	60 мес.
Эксплуатационные расходы	Не включены	Арендные скидки	Нет

Отзыв о сайте

Язская область, Нововоронеж, Первомайская ул., 76

Введите здесь текст для поиска

ИПС, Область

3538 05.10.2021

https://usloviyehudat.ru/realty/comm/14/763157080/

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Показать объявление

Свободное назначение, от 100 до 799,3 м²

от 50 000 до 350 000 Р/мес.

от 3 255 Р за м² в год

ID 76154530

Показать телефон

Написать сообщение

Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м2. от 2,6 млн Р!

Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!

Узнать больше 2155777.ru

На карте

Год постройки: 2017

Тип здания: Жилой дом

Категория здания: Действующее

Общая площадь: 799,3 м²

Статус участка: В собственности

Естественная вентиляция

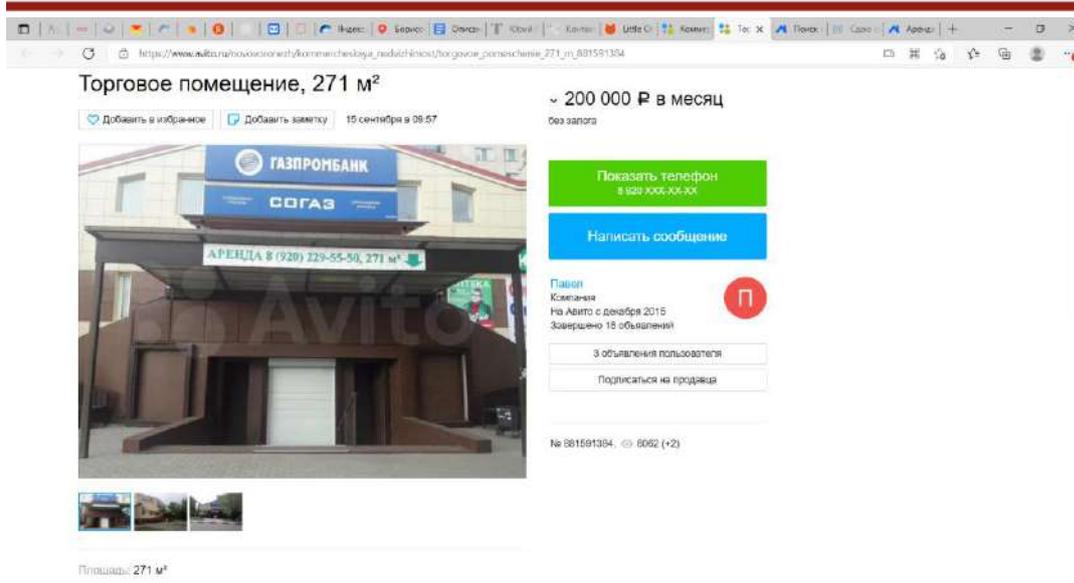
Автоматическое отопление

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

ИПС, Область

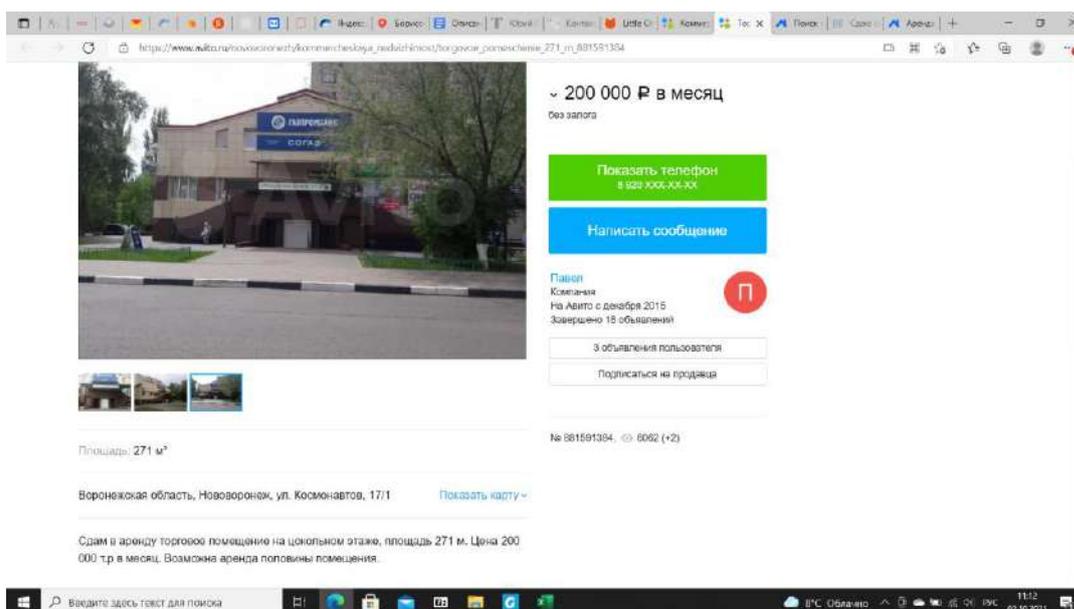
3538 05.10.2021



Торговое помещение, 271 м²

200 000 Р в месяц
без залога

Площадь: 271 м²

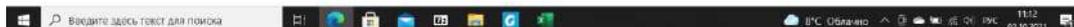
Торговое помещение, 271 м²

200 000 Р в месяц
без залога

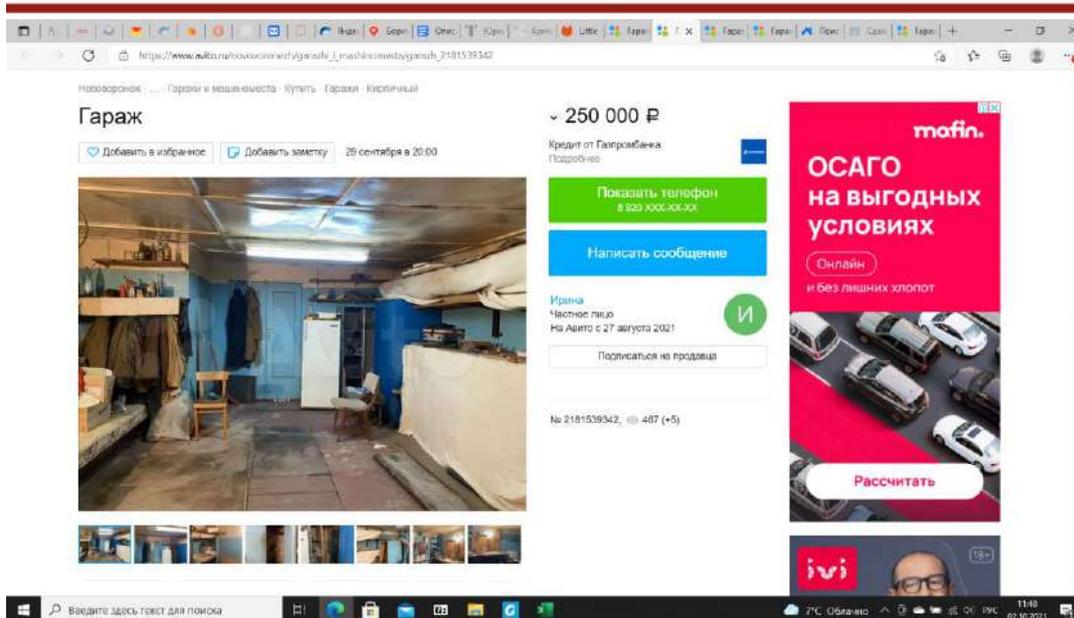
Площадь: 271 м²

Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 17/1 [Показать карту](#)

Сдам в аренду торговое помещение на цокольном этаже, площадь 271 м. Цена 200 000 тр в месяц. Возможна аренда половины помещения.



Гараж



Нововоронеж — Гаражи и машиноместа — Купить — Гаражи — Кирпичный

Гараж

Добавить в избранное Добавить заметку 29 сентября в 20:00



250 000 ₽

Кредит от Газпромбанка
Подробнее

Показать телефон
в 800 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Ирина
Частное лицо
На Авито с 27 августа 2021

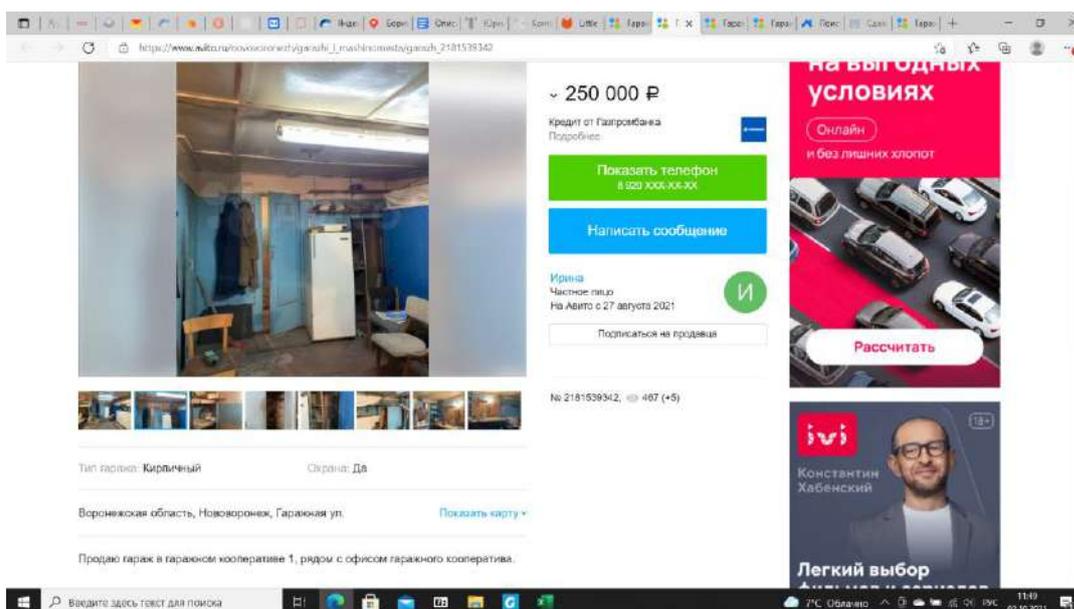
Подписаться на продавца

№ 2181538342, ☎ +87 (+5)

ОСАГО
на выгодных условиях
Онлайн
и без лишних хлопот

Рассчитать

ivi
Константин Хабенский



Нововоронеж — Гаражи и машиноместа — Купить — Гаражи — Кирпичный

Гараж

Добавить в избранное Добавить заметку 29 сентября в 20:00



250 000 ₽

Кредит от Газпромбанка
Подробнее

Показать телефон
в 800 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Ирина
Частное лицо
На Авито с 27 августа 2021

Подписаться на продавца

№ 2181538342, ☎ +87 (+5)

на выгодных условиях
Онлайн
и без лишних хлопот

Рассчитать

ivi
Константин Хабенский

Легкий выбор

Тип гаража: Кирпичный Скрены: Да

Воронежская область, Нововоронеж, Гаражная ул. [Показать карту](#)

Продаю гараж в гаражном кооперативе 1, рядом с офисом гаражного кооператива.

Гараж, > 30 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 19 сентября в 10:39



250 000 ₽

Кредит от Газпромбанка
Подробнее

Показать телефон
в 900 000 000 000

Татьяна
Частное лицо
На Авто с октября 2018

Подписаться на продавца

№ 2079711808 ☎ 1568 (+4)

Тип гаража: Кирпичный Окна: Нет

Производишь пищевую продукцию в Москве? Продавай онлайн. Финансируем экспорт в Китай через Tmall.com

Гараж, > 30 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 19 сентября в 10:39



250 000 ₽

Кредит от Газпромбанка
Подробнее

Показать телефон
в 900 000 000 000

Татьяна
Частное лицо
На Авто с октября 2018

Подписаться на продавца

№ 2079711808 ☎ 1568 (+4)

Тип гаража: Кирпичный Окна: Нет

Воронежская область, Нововоронеж [Показать карту](#)

В связи с переводом продаю большой просторный гараж на 2 легковых автомобиля площадью 41 м2, в 90-х в газаме стоял УАЗ-469 и ВАЗ-2108. Гараж находится в гаражном кооперативе №2 в «Литовском ряду» в 2-х минутах от конторы кооператива и в 5 минутах от заправки города или от мойки самообслуживания МОЙ-КА, ближе к городу гаража вы не найдете. Рядом с гаражом проходит асфальтированная дорога.

Перекрытие – ж/б плиты, погреб и смотровая яма раздельные, выложены кирпичом, полы забетонированы, ворота усиленные. Имеется большой трехъярусный металлический стеллаж вдоль стены гаража, металлический стол-верстак с ящиками. Все в гараже достанется покупателю, включая весь инструмент и прочие вещи.

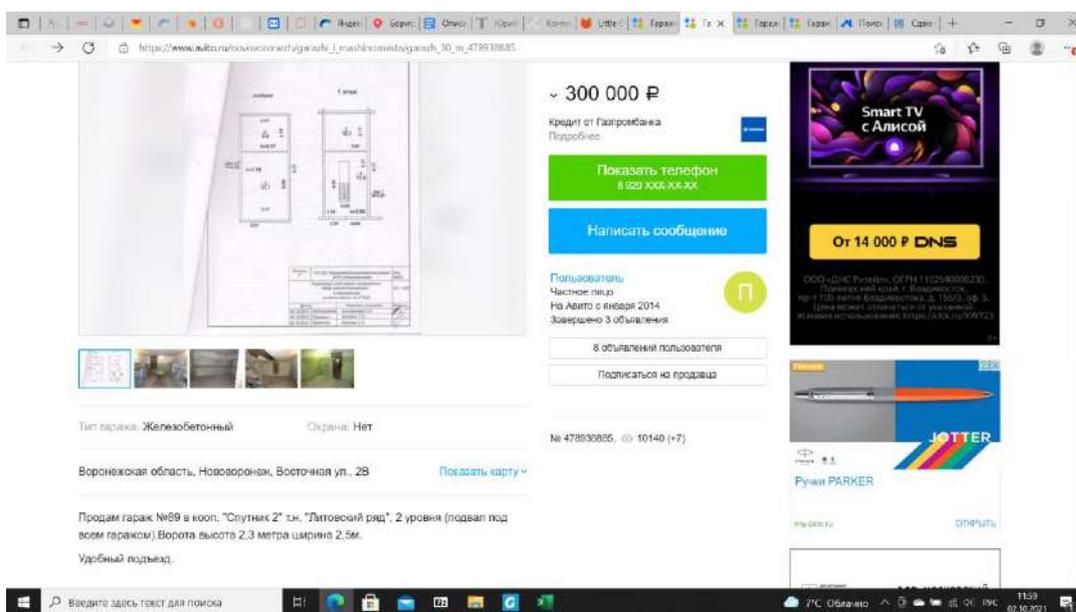
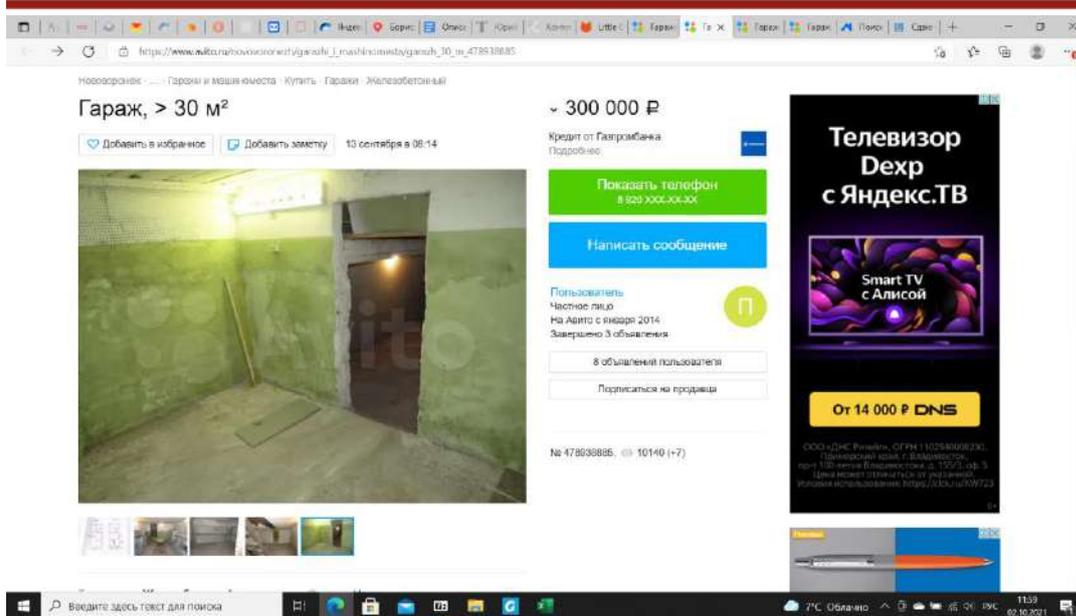
Электричество по счетчику без долгов, счетчик установлен и находится в рабочем состоянии. Освещение в гараже имеется, состоит из 6-ти светильников с люминесцентными лампами.

Продажа от собственника без посредников, документы о собственности имеются. Торг реальному покупателю.

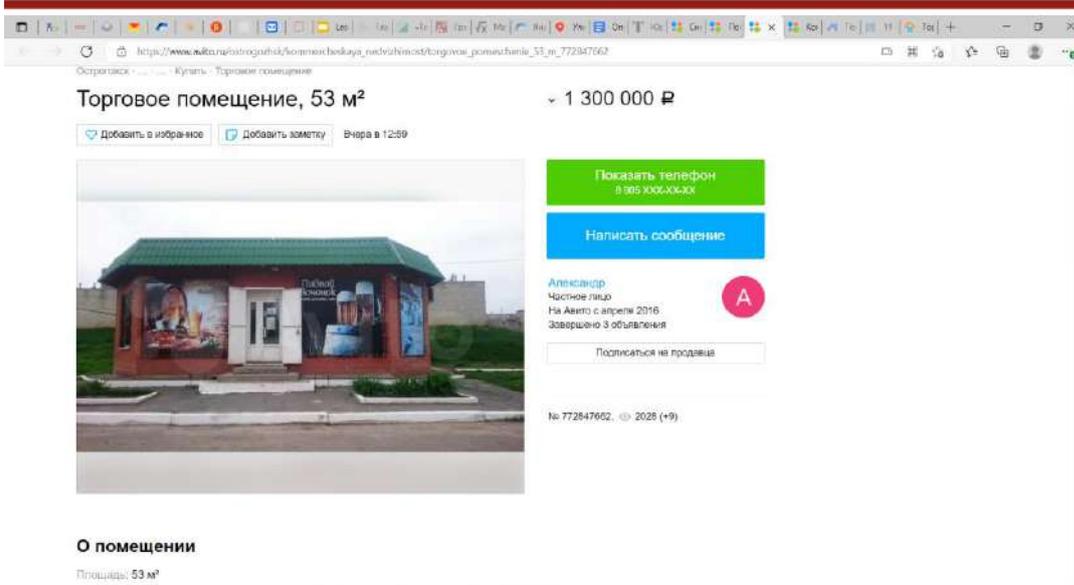
Площадь - 41м2
Размеры 4,75 х 8,64м
Высота до перекрытия - 3,33м

Скачайте каталог жилой недвижимости района Хамовники!

ЗОРГЕ №4



Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1
Аналоги для сравнительного подхода



Острогожск - Купить - Торговое помещение

Торговое помещение, 53 м² 1 300 000 ₪

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 12:59



Показать телефон
в 905 xxx-xx-xx

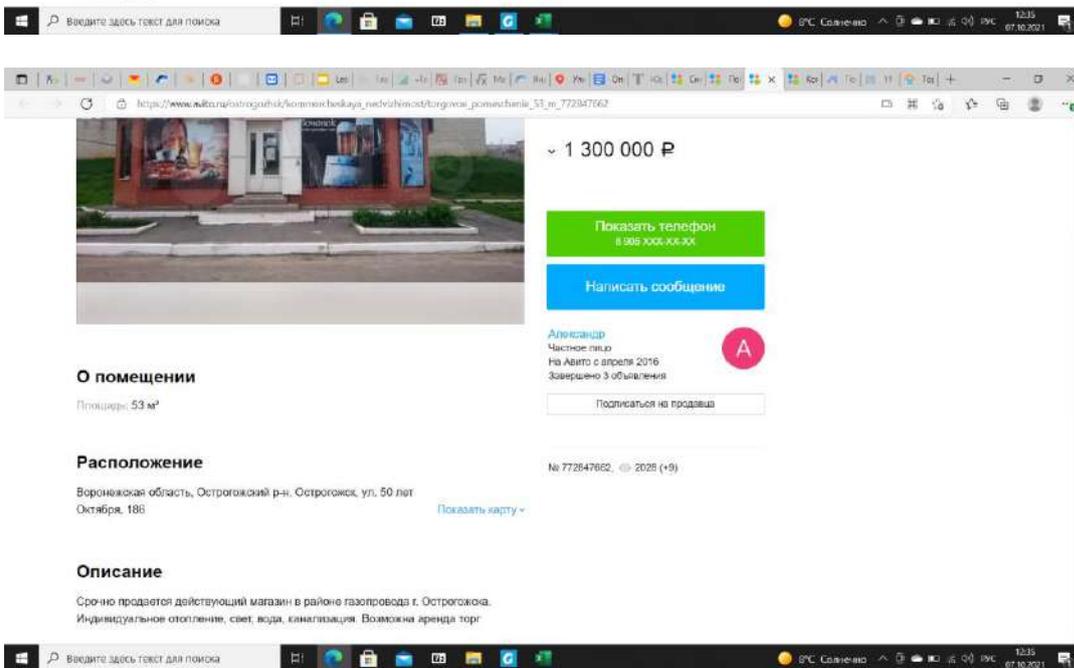
Написать сообщение

Александр
Частное лицо
На Авито с апреля 2016
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 772847602, ☎ 2025 (+9)

О помещении
Площадь: 53 м²



Введите здесь текст для поиска

Острогожск - Купить - Торговое помещение

Торговое помещение, 53 м² 1 300 000 ₪

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 12:59



Показать телефон
в 905 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Александр
Частное лицо
На Авито с апреля 2016
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 772847602, ☎ 2025 (+9)

О помещении
Площадь: 53 м²

Расположение
Воронежская область, Острогожский р-н, Острогожск, ул. 50 лет Октября, 186 [Показать карту](#)

Описание
Срочно продается действующий магазин в районе газопровода г. Острогожска. Индивидуальное отопление, свет, вода, канализация. Возможна аренда торг

Свободное назначение, 92 м²
Воронежская область, Острогожск, Садовая ул., 86. На карте

1 750 024 Р

19 022 Р за м²

Следить за изменением цены

УСН

ID 55625639

Показать телефон

Написать сообщение

25 фото

Статьи о сайте

-1 из 5

Свободно

ГЛАВБАНК УРАЛСИБ - Государственная лицензия Банка России №09 выдана 10.09.2019г. Ставка от 10,7% максимальная сумма 50 млн руб. Первоначальный взнос от 25%.

Старт продаж посёлка по M2IM4. Участки от 1.2 млн Р!

Посёлок комфорт-класса. 45 мин от МКАД. Центральные коммуникации. Роща, лес, озеро.

Старт продаж посёлка по M2IM4. Участки от 1.2 млн Р!

Посёлок комфорт-класса. 45 мин от МКАД. Центральные коммуникации. Роща, лес, озеро.

92 м² Площадь

-1 из 5 Этаж

Свободно Помещение

Общая информация

Вход: Отдельный с улицы

Состояние: Типовой ремонт

Возможное назначение

Офис

Склад

Торговая площадь

Ещё: зал, школа, швейный цех

Продать помещение свободного назначения на цокольном этаже многоквартирного дома. Находится по соседству с основной улицей города с большим потоком автомобилей и людей. Рядом имеется место для стоянки автомобилей и остановки общественного транспорта. В помещении сделан частичный ремонт, который можно доделать под свои нужды и требования. Имеется автоматическое индивидуальное отопление. Помещение можно изолировать друг от друга уже имеющейся рольставней. Сделана вся электрика. Можно при необходимости подвести трёхфазное электроснабжение. Есть небольшая кладовая (фото по требованию). Вход с улицы и со двора.

1 750 024 Р

19 022 Р за м²

Следить за изменением цены

УСН

ID 55625639

Показать телефон

Написать сообщение

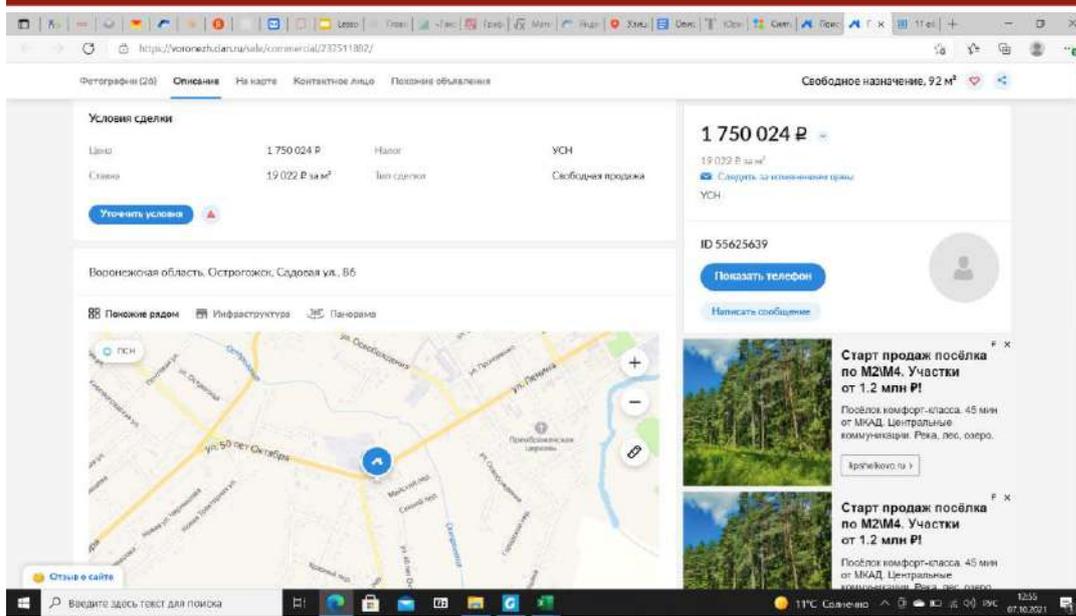
Старт продаж посёлка по M2IM4. Участки от 1.2 млн Р!

Посёлок комфорт-класса. 45 мин от МКАД. Центральные коммуникации. Роща, лес, озеро.

Старт продаж посёлка по M2IM4. Участки от 1.2 млн Р!

Посёлок комфорт-класса. 45 мин от МКАД. Центральные коммуникации. Роща, лес, озеро.

денеги организовано так, что в нём можно реализовать разнообразные проекты. Например, магазин,



Условия сделки

Цена	1 750 024 Р	Налог	УСН
Ставка	19 022 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Воронежская область, Острогожск, Садовая ул., 56

88 Похожие рядом

Свободное назначение, 92 м²

1 750 024 Р

19 022 Р за м²

Свободная продажа

УСН

ID 55625639

Показать телефон

Написать сообщение

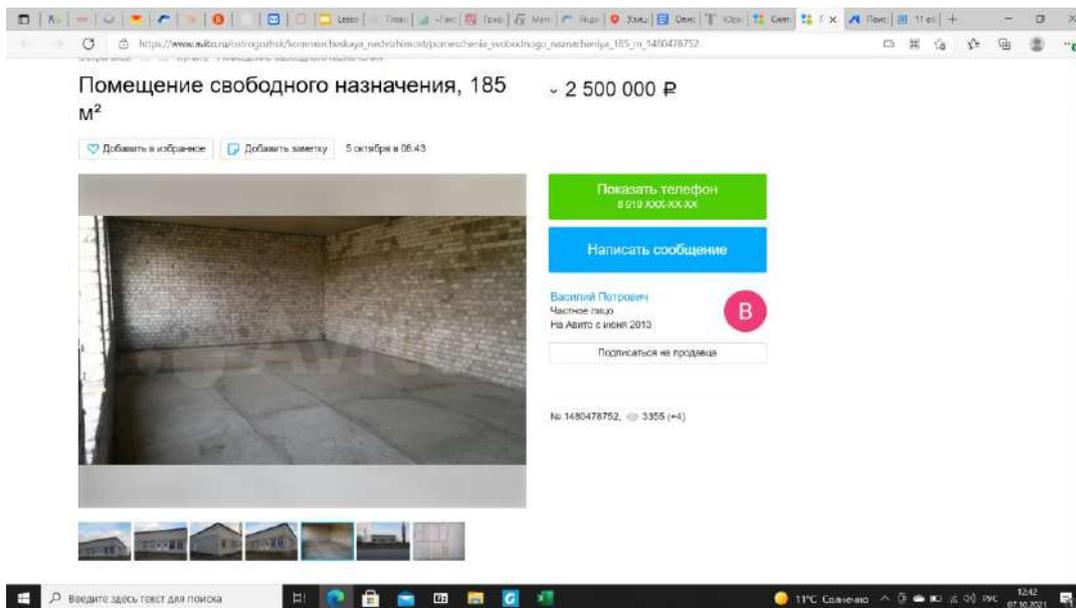
Старт продаж поселка по М2ИМ4. Участки от 1.2 млн Р!

Поселок комфорт-класса. 45 мин от МКАД. Центральные коммуникации. Роща, лес, озеро.

Архитектура 1

Старт продаж поселка по М2ИМ4. Участки от 1.2 млн Р!

Поселок комфорт-класса. 45 мин от МКАД. Центральные коммуникации. Роща, лес, озеро.



Помещение свободного назначения, 185 м²

2 500 000 Р

Добавить в избранное

Добавить заметку

5 октября в 06:43



Показать телефон в 019 XXX-XX-XX

Написать сообщение

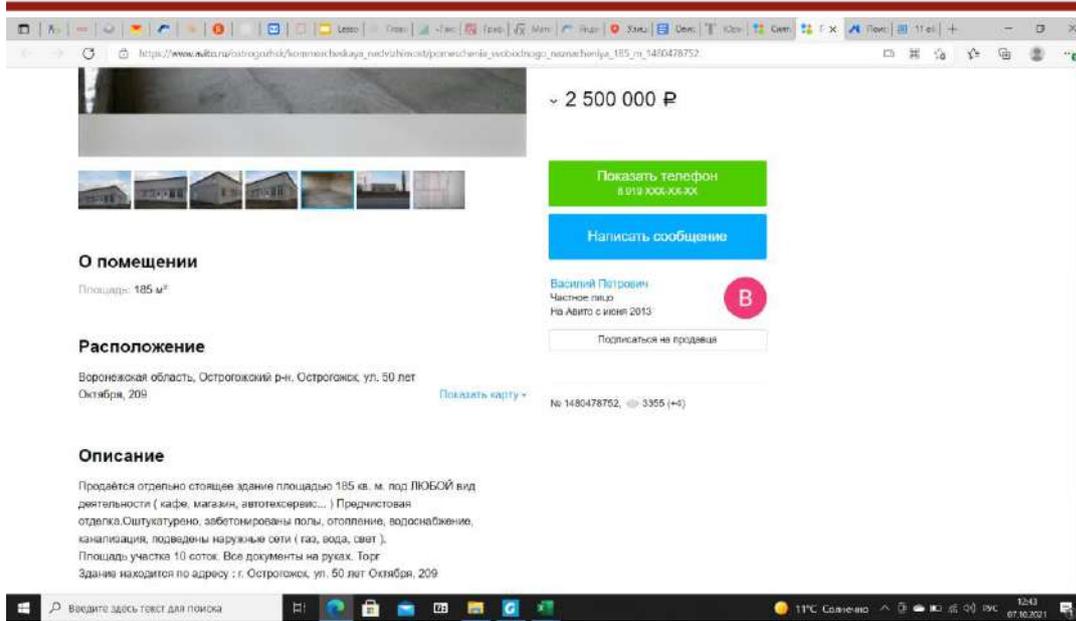
Василий Петрович

Частное лицо

На Авито с июня 2013

Подписаться на продавца

№ 1480478752, 3355 (+4)



2 500 000 Р

Показать телефон
в 019 3000 300 300

Написать сообщение

Василий Петрович
Частное лицо
На Авито с июля 2013

Подписаться на продавца

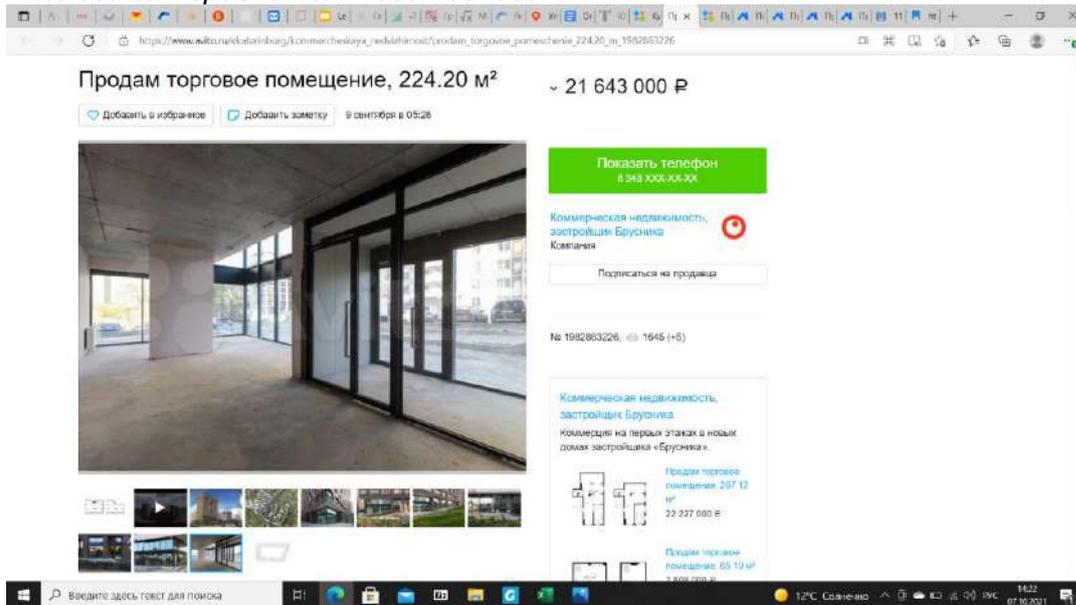
№ 1480478752, ☎ 3355 (+8)

О помещении
Площадь- 185 м²

Расположение
Воронежская область, Острожский р-н, Острожск, ул. 50 лет Октября, 209

Описание
Продается отдельно стоящее здание площадью 185 кв. м. под ЛЮБОЙ вид деятельности (кафе, магазин, автозаправка...) Предчистовая отделка.Сштукатурено, забетонированы полы, отопление, водоснабжение, канализация, подведены наружные сети (газ, вода, свет).
Площадь участка 10 соток. Все документы на руках. Торг
Здание находится по адресу : г. Острожск, ул. 50 лет Октября, 209

Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47
Аналоги для сравнительного подхода



Продам торговое помещение, 224.20 м²

21 643 000 Р

Добавить в избранное

Добавить заметку

9 сентября в 05:28

Показать телефон
в 044 3000 300 300

Коммерческая недвижимость, застройщик Брусника Компания

Подписаться на продавца

№ 1092663226, ☎ 1645 (+8)

Коммерческая недвижимость, застройщик Брусника
Комплекты на первых этажах в новых домах застройщика «Брусника».

Продам торговое помещение 207,12 м² 22 227 000 Р

Продам торговое помещение 60,10 м²

О помещении
Площадь: 224,2 м² 21 643 000 Р

Расположение
Свердловская область, Екатеринбург, микрорайон Уктус
● Ботаническая, 1,7 км ● Чкаловская, 3,5 км

Описание
ОБЪЯВЛЕНИЕ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА.
«Шницельная горка» связывает центр города и зелёный район Уктусских гор. Район расположен между улицами Павлодарская, Гагарино и Дальневосточная, рядом с крупными автомобильными развязками — Объездной дорогой, Кольцовским трамваем. 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 пассажирка 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 сделаны высокие потолки. Панорамные окна выходят на улицу, связывая внешнее и внутреннее пространство. Единство витрина привлекает внимание прохожих и выделяет линию ритмича на фасаде дома. Коммерческие помещения сдаются с

Показать телефон
в 343 xxx-xx-xx

Коммерческая недвижимость, застройщик Брунсика Компания

Подписаться на продвиж

№ 1992863226, ☎ 1945 (+5)

Коммерческая недвижимость, застройщик Брунсика
Коммерция на первых этажах в новых домах застройщика «Брунсика».

Продажи торгового помещения: 207,12 м² 22 227 000 Р

Продажи торгового помещения: 60,10 м² 22 227 000 Р

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 сделаны высокие потолки. Панорамные окна выходят на улицу, связывая внешнее и внутреннее пространство. Единство витрина привлекает внимание прохожих и выделяет линию ритмича на фасаде дома. Коммерческие помещения сдаются с подготовкой и ремонту. Есть выводы под воду, канализацию и электричество, установку вентиляции и кондиционер. Рядом с торгово-офисной галерей расположены постовые парковки, зоны погрузки и разгрузки.

Отделка под чистовую на сдаче: цементно-песчаная стяжка пола и выровненные штукатурные 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

Брунсика предлагает разнообразные сервисы и способы покупки для приобретения коммерческого помещения:

- бесплатный юридический сервис
- возможность дистанционного оформления сделки
- ипотека по выгодной ставке от банков-партнёров
- беспроцентная рассрочка с оформлением по паспорту
- обмен имеющейся квартиры на торгово-офисное помещение
- помощь в поиске арендатора

№ коммерческого помещения в нашей базе: 935.

Показать телефон
в 343 xxx-xx-xx

Коммерческая недвижимость, застройщик Брунсика Компания

Подписаться на продвиж

№ 1992863226, ☎ 1945 (+5)

Коммерческая недвижимость, застройщик Брунсика
Коммерция на первых этажах в новых домах застройщика «Брунсика».

Продажи торгового помещения: 207,12 м² 22 227 000 Р

Продажи торгового помещения: 60,10 м² 22 227 000 Р

Продам торговое помещение, 183.60 м² 18 461 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 10 сентября в 05:19



[Показать телефон в 343 xxx-xx-xx](#)

Коммерческая недвижимость, застройщик Брусника
Компания

[Подписаться на продавца](#)

№ 1992649015, ☎ 1513 (+6)

Коммерческая недвижимость, застройщик Брусника
Коммерция на первых этажах в новых домах застройщика «Брусника».

 Продажа торгового помещения, 207,12 м² 22 227 000 Р

 Продажа торгового помещения, 69,10 м² 22 227 000 Р

О помещении 18 461 000 Р

Площадь: 183,6 м²

Расположение

Свердловская область, Екатеринбург, микрорайон Утуго.
● Ботаническая, 1,7 км ● Чкаловская, 3,5 км

[Показать карту](#)

[Показать телефон в 343 xxx-xx-xx](#)

Коммерческая недвижимость, застройщик Брусника
Компания

[Подписаться на продавца](#)

№ 1992649015, ☎ 1513 (+6)

Коммерческая недвижимость, застройщик Брусника
Коммерция на первых этажах в новых домах застройщика «Брусника».

 Продажа торгового помещения, 207,12 м² 22 227 000 Р

 Продажа торгового помещения, 69,10 м² 22 227 000 Р

Описание

ОБЪЯВЛЕНИЕ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА.

«Шидимская горка» связывает центр города и зелёный район Утуго. Район расположен между улицами Павлодарская, Гагарино и Дальневосточная, рядом с крупными автомобильными развязками — Объездной дорогой, Кольцовским трактом. Пять минут на автомобиле, пятнадцать на общественном транспорте до станциям метро «Ботаническая». В районе уже сформированная инфраструктура: торговый центр «Глобус», автосалон, ледовая арена, океанариум, кинотеатр, детская художественная школа № 3 им. А.И. Корзулина, школа № 91, детский сад № 89, 5 минут на автомобиле до Утугоского 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 сделаны высокие потолки. Панорамные окна выходят на улицу, связывая внешнее и внутреннее пространство. Единство витрина привлекает внимание прохожих и выделяет линию ритейла на фасаде дома. Коммерческие помещения сдаются с

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 внутреннее и внешнее пространство. Единство витража привлекает внимание прохожих и выделяет линию ритмича на фасаде дома. Коммерческие помещения сдаются с подготовкой и ремонтом. Есть выводы под воду, канализацию и электричество, установку вентиляции и кондиционер. Рядом с торгово-офисной галерей расположены гостевые парковки, зоны погрузки и разгрузки.

Отделка под мостовую на этаже: 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: водоснабжение, канализация, электричество

Брусника предлагает разнообразные сервисы и способы оплаты для приобретения коммерческого помещения:

- бесплатный юридический сервис
- возможность дистанционного оформления сделки
- ипотека по выгодной ставке от банков-партнёров
- беспроцентная рассрочка с оформлением по паспорту
- обмен имеющейся квартиры на торгово-офисное помещение
- помощь в поиске арендатора

№ коммерческого помещения в нашей базе: 936.

Коммерческая недвижимость застройщик Брусника Компания

Подписаться на продажи

№ 1992649018, 1613 (+8)

Коммерческая недвижимость застройщик Брусника

Коммерция на первых этажах в новых домах застройщика «Брусника».

- Продажа торгового помещения, 207,12 м² 22 227 000 Р.
- Продажа торгового помещения, 63,10 м² 7 808 000 Р.
- Продажа торгового помещения, 107,73 м² 15 700 000 Р.

Свободное назначение, 314,9 м²

Средневолжская область, Екатеринбург, р.н. Человеческий, мкр. Угуг, ул. Щербакюва, 74. Из истории

31 490 000 Р

100 000 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

ID 70812547 (Собственник)

Нет отзывов

Ещё 15 объектов

Показать телефон

Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м². от 2,6 млн Р!

Выход на стройку через 21 день! Современные проекты домов! Собственное производство!

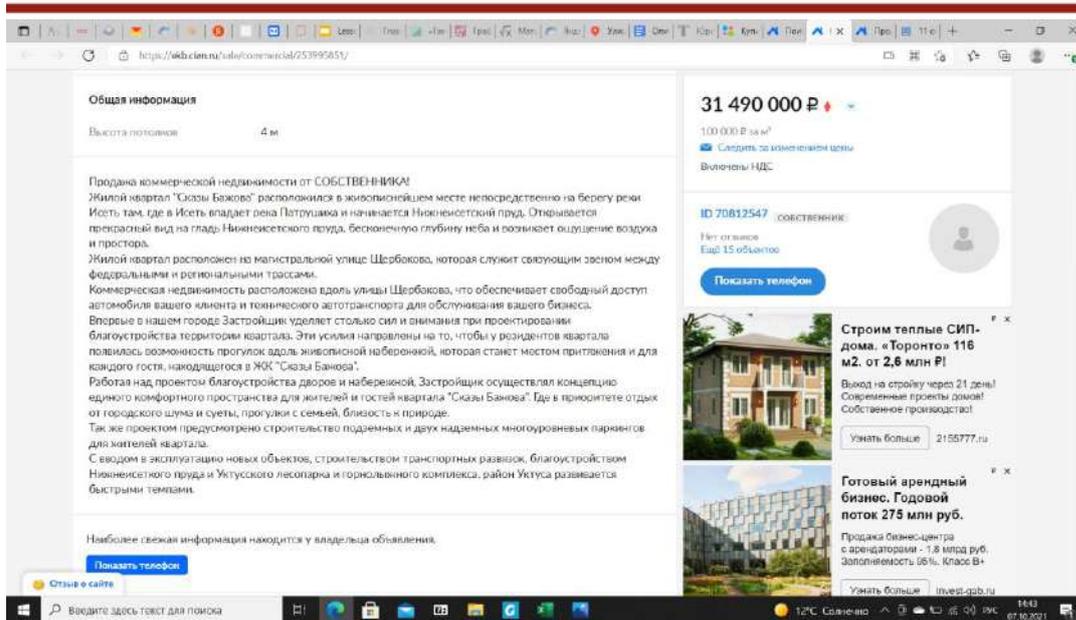
Узнать больше 2155777.ru

Готовый арендный бизнес. Годовой поток 275 млн руб.

Продажа Бизнес-центра с арендаторами - 1,8 млрд руб. доходность 66%. Класс В+

Узнать больше invest-pgb.ru

314,9 м² 1 Этажи Свободно Помещение



Общая информация

Высота потолков: 4 м

Продана коммерческой недвижимости от **СОБСТВЕННИКА!**
Жилой квартал "Сказы Бажова" расположен в живописнейшем месте непосредственно на берегу реки Исеть там, где в Исеть впадает река Патрушова и начинается Нижнеисетский пруд. Открывается прекрасный вид на гладь Нижнеисетского пруда, бесконечную глубину неба и возникает ощущение воздуха и простора.
Жилой квартал расположен на магистральной улице Щербакова, которая служит связующим звеном между федеральными и региональными трассами.
Коммерческая недвижимость расположена вдоль улицы Щербакова, что обеспечивает свободный доступ автомобилям вашего клиента и городского транспорта для обслуживания вашего бизнеса.
Впервые в нашем городе застройщик уделяет столько сил и внимания при проектировании благоустройства территории квартала. Эти усилия направлены на то, чтобы у жителей квартала появилась возможность прогулок вдоль живописной набережной, которая станет местом притяжения и для каждого гостя, находящегося в ЖК "Сказы Бажова".
Работая над проектом благоустройства дворов и набережной, застройщик осуществлял концепцию единого комфортного пространства для жителей и гостей квартала "Сказы Бажова". Где в приоритете отдых от городского шума и суеты, прогулки с семьей, близость к природе.
Также проектом предусмотрено строительство подземных и двух надземных многоуровневых паркингов для жителей квартала.
С вводом в эксплуатацию новых объектов, строительством транспортных развязок, благоустройством Нижнеисетского пруда и Уктусского лесопарка и горнолыжного комплекса, район Уктуса развивается быстрыми темпами.

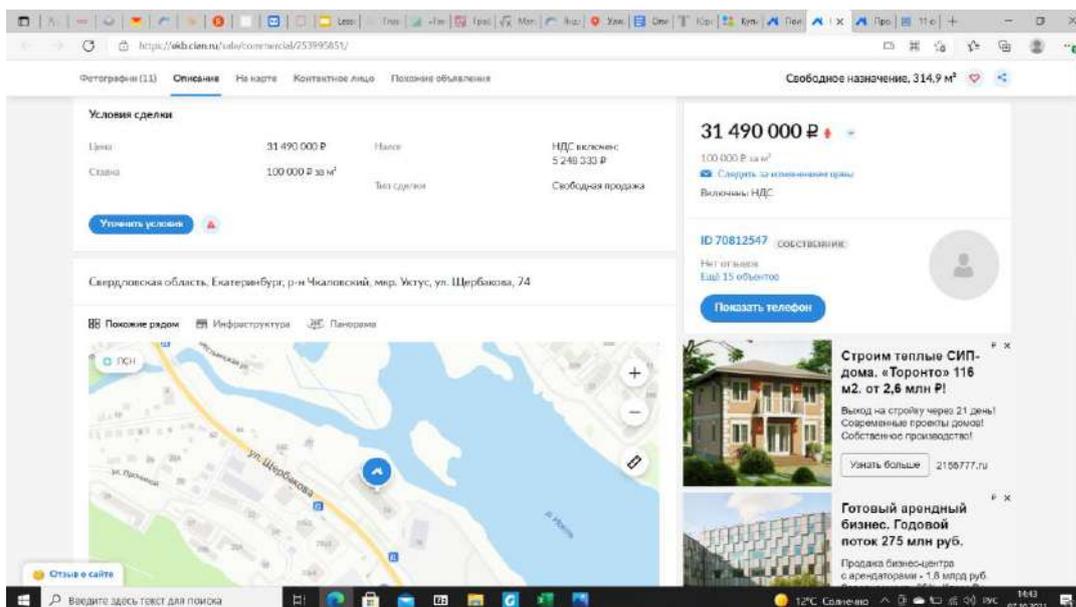
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

[Отзыв о сайте](#)

Введите здесь текст для поиска

12°C Солнечно 14:43 07.10.2021



Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо Позвонить объявлению

Свободное назначение, 314,9 м²

Условия сделки

Цена	31 490 000 ₽	Налог	НДС включен
Ставка	100 000 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Щербакова, 74

BB Покоить рядом Инфраструктура Панорама

31 490 000 ₽

100 000 ₽ за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

ID 70812547 **СОБСТВЕННИК**

Нет отзывов

Ещё 15 объектов

[Показать телефон](#)

Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м². от 2,6 млн ₽!

Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!

[Узнать больше](#) 2155777.ru

Готовый арендный бизнес. Годовой поток 275 млн руб.

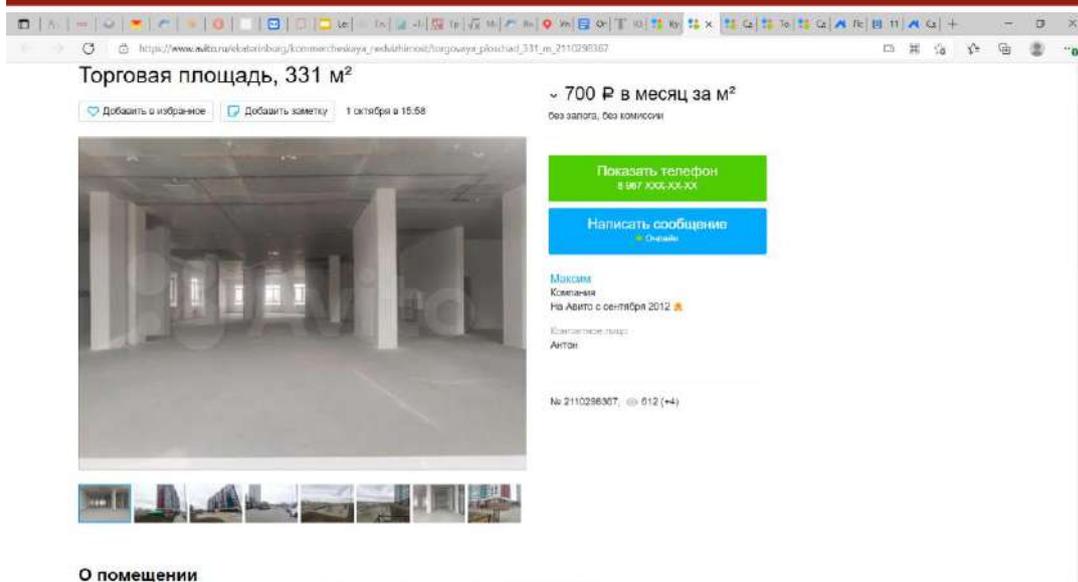
Продажа бизнес-центра с арендаторами - 1,8 млрд руб.
Заполняемость 96%. Класс В+

[Узнать больше](#) invest-pgb.ru

Введите здесь текст для поиска

12°C Солнечно 14:43 07.10.2021

Аналоги для доходного подхода



Торговая площадь, 331 м²

Добавить изображение Добавить заметку 1 октября в 15:58

700 Р в месяц за м²
Без залога, Без комиссии

Показать телефон
8 967 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отправить

Максим
Коллеция
На Авито с сентября 2012

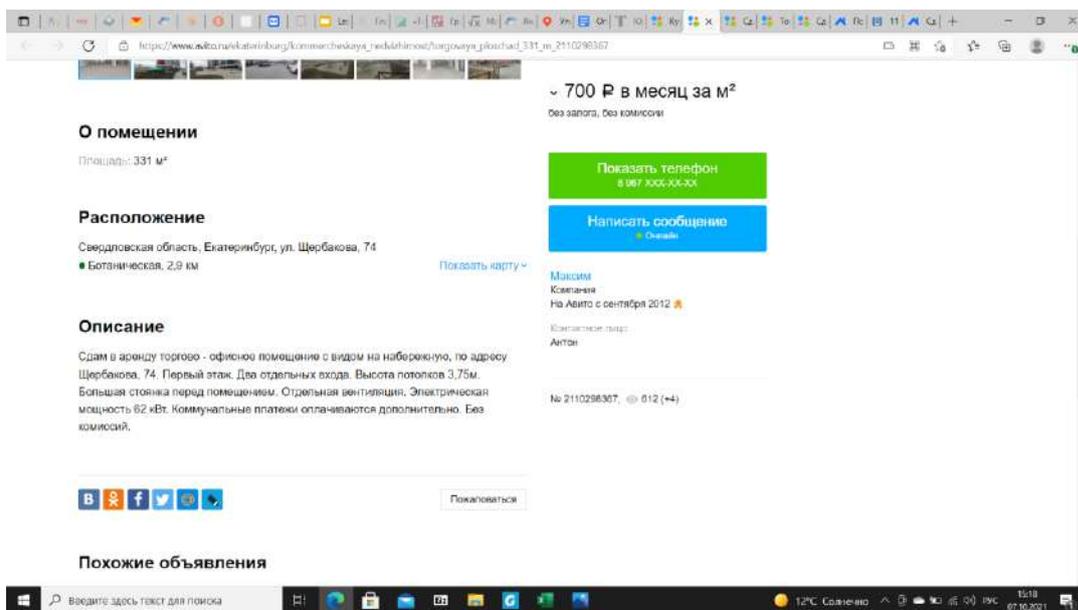
Екатеринбург
Антон

№ 2110298307, ☎ 012 (+4)

О помещении

Введите здесь текст для поиска

12°C Солнечно 15:17 07.10.2021



700 Р в месяц за м²
Без залога, Без комиссии

Показать телефон
8 967 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отправить

Максим
Коллеция
На Авито с сентября 2012

Екатеринбург
Антон

№ 2110298307, ☎ 012 (+4)

О помещении
Площадь: 331 м²

Расположение
Свердловская область, Екатеринбург, ул. Щербакова, 74
● Ботаническая, 2,9 км [Показать карту](#)

Описание
Сдам в аренду торгово - офисное помещение с видом на набережную, по адресу Щербакова, 74. Первый этаж. Два отдельных входа. Высота потолков 3,75м. Большая стоянка перед помещением. Отдельная вентиляция. Электрическая мощность 62 кВт. Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно. Без комиссии.

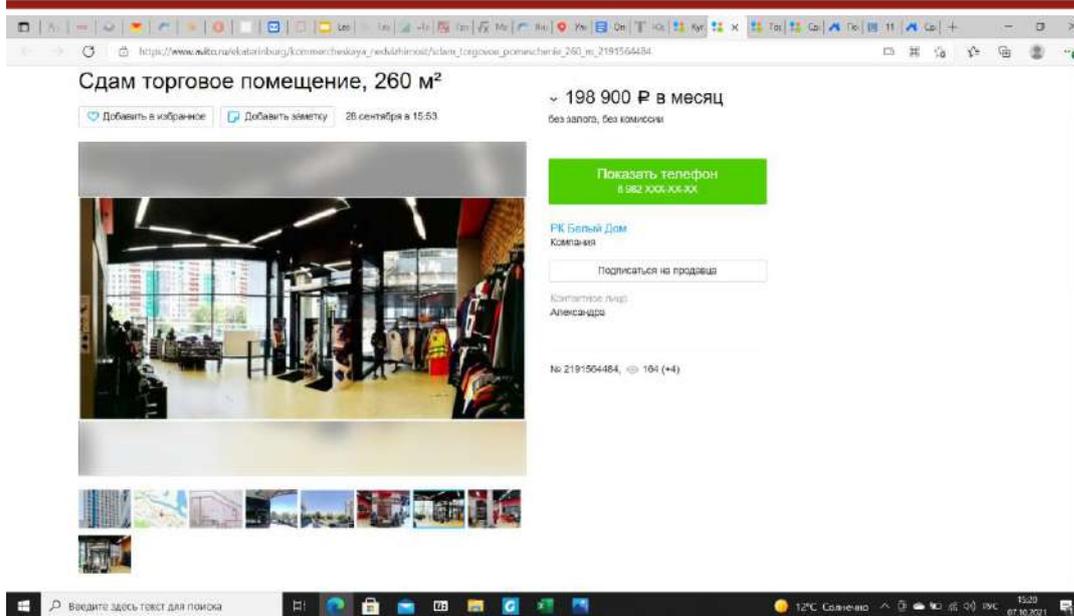
Вконтакте | Одноклассники | Facebook | Twitter | Telegram

Пожаловаться

Похожие объявления

Введите здесь текст для поиска

12°C Солнечно 15:18 07.10.2021



Сдам торговое помещение, 260 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 28 сентября в 15:53

198 900 Р в месяц
без залога, без комиссии

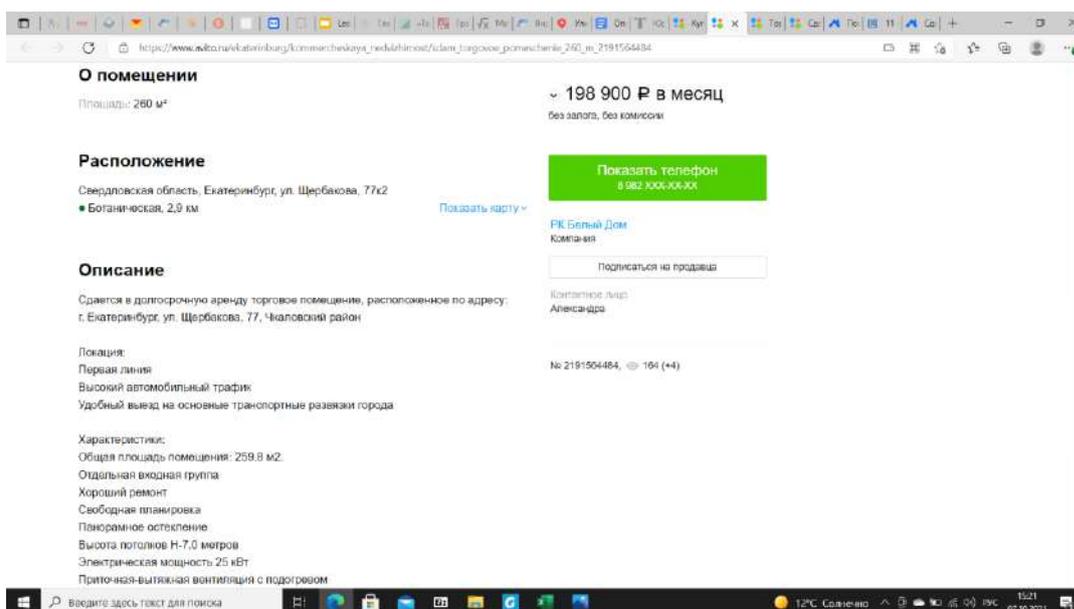
Показать телефон
в 982 xxx-xx-xx

РК Белый Дом
Компания

Подписаться на продажи

Контактное лицо:
Александра

№ 2191504484, ☎ 104 (+4)



О помещении

Площадь: 260 м²

198 900 Р в месяц
без залога, без комиссии

Показать телефон
в 982 xxx-xx-xx

РК Белый Дом
Компания

Подписаться на продажи

Контактное лицо:
Александра

№ 2191504484, ☎ 104 (+4)

Расположение

Свердловская область, Екатеринбург, ул. Щербакова, 77к2
● Ботаническая, 2,9 км [Показать карту](#)

Описание

Сдается в долгосрочную аренду торговое помещение, расположенное по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Щербакова, 77, Чкаловский район

Локация:
Первая линия
Высокий автомобильный трафик
Удобный выезд на основные транспортные развязки города

Характеристики:
Общая площадь помещения: 259,8 м2.
Отдельная входная группа
Хороший ремонт
Свободная планировка
Панорамное остекление
Высота потолков Н-7,0 метров
Электрическая мощность 25 кВт
Приточно-вытяжная вентиляция с подогревом

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdetsya_pomeshchenie_260_m_2191564434

Описание

Сдается в долгосрочную аренду торговое помещение, расположенное по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Щербакова, 77, Чкаловский район

Локация:
Первая линия
Высокий автомобильный трафик
Удобный выезд на основные транспортные развязки города

Характеристики:
Общая площадь помещения: 259,8 м2.
Отдельная входная группа
Хороший ремонт
Свободная планировка
Панорамное остекление
Высота потолков H-7,0 метров
Электрическая мощность 25 кВт
Приточная-вытяжная вентиляция с подогревом
Охранная сигнализация
Система видеонаблюдения

Коммерческие условия:
Стоимость аренды: 765 руб/м2, НДС
Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно
Обеспечительный депозит: 1 месячный арендный платеж

№объект в нашей базе №11101899#

198 900 Р в месяц
без залога, без комиссии

[Показать телефон](#)
в 882 3000-300-300

[РК Белый Дом](#)
Компания

Контактное лицо:
Александр

№ 2191564484, ☎ 164 (+4)

Введите здесь текст для поиска

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdetsya_pomeshchenie_svoobodnogo_naznacheniya_2002214683

Сдается помещение свободного назначения

1 октября в 16:12



201 050 Р в месяц
без залога, без комиссии

[Показать телефон](#)
в 882 3000-300-300

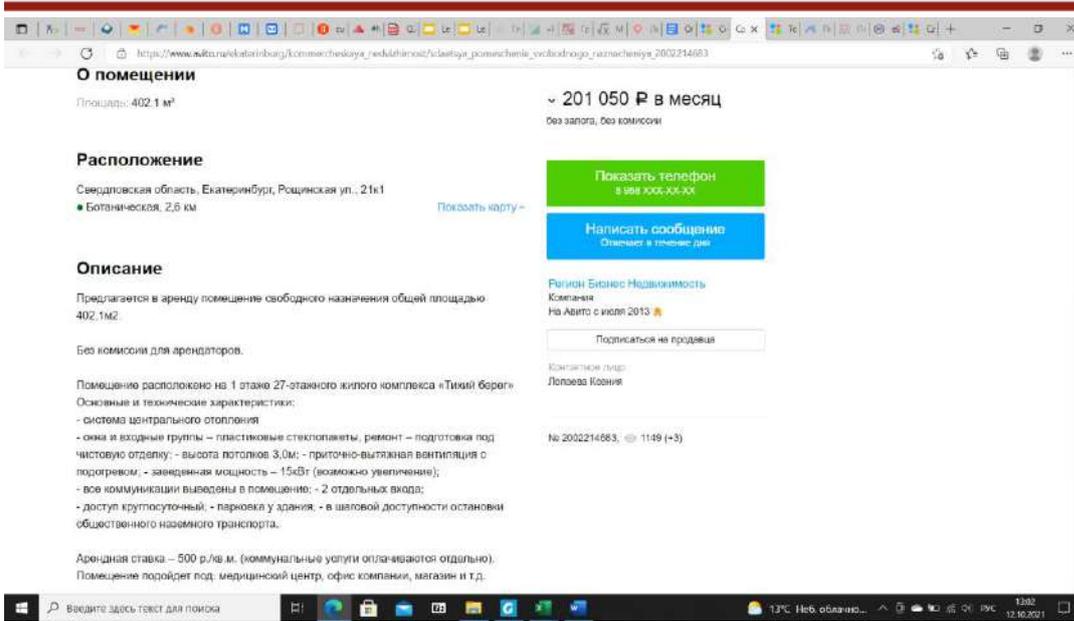
[Написать сообщение](#)
Отправит в течение дня

[Регион Бизнес Недвижимость](#)
Компания
На Avito с июля 2013

Контактное лицо:
Полеева Ксения

№ 2002214683, ☎ 1149 (+3)

Введите здесь текст для поиска



О помещении
Площадь: 402.1 м²

Расположение
Севодловская область, Екатеринбург, Росцинская ул.: 21х1
● Ботаническая, 2,6 км

Описание
Предлагается в аренду помещение свободного назначения общей площадью 402,1м2.
Без комиссии для арендаторов.
Помещение расположено на 1 этаже 27-этажного жилого комплекса «Тихий берег»
Основные и технические характеристики:
- система центрального отопления
- окна и входные группы – пластиковые стеклопакеты, ремонт – подготовка под чистовую отделку; - высота потолков 3,0м; - приточно-вытяжная вентиляция с подогревом; - заведенная мощность – 15кВт (возможно увеличение);
- все коммуникации выведены в помещение; - 2 отдельных входа;
- доступ круглосуточный; - парковка у здания; - в шаговой доступности остановки общественного наземного транспорта.
Арендная ставка – 500 р./кв.м. (коммунальные услуги оплачиваются отдельно).
Помещение подойдет под: медицинский центр, офис компании, магазин и т.д.

201 050 Р в месяц
Без залога, Без комиссии

Показать телефон
в 09:48:00:00

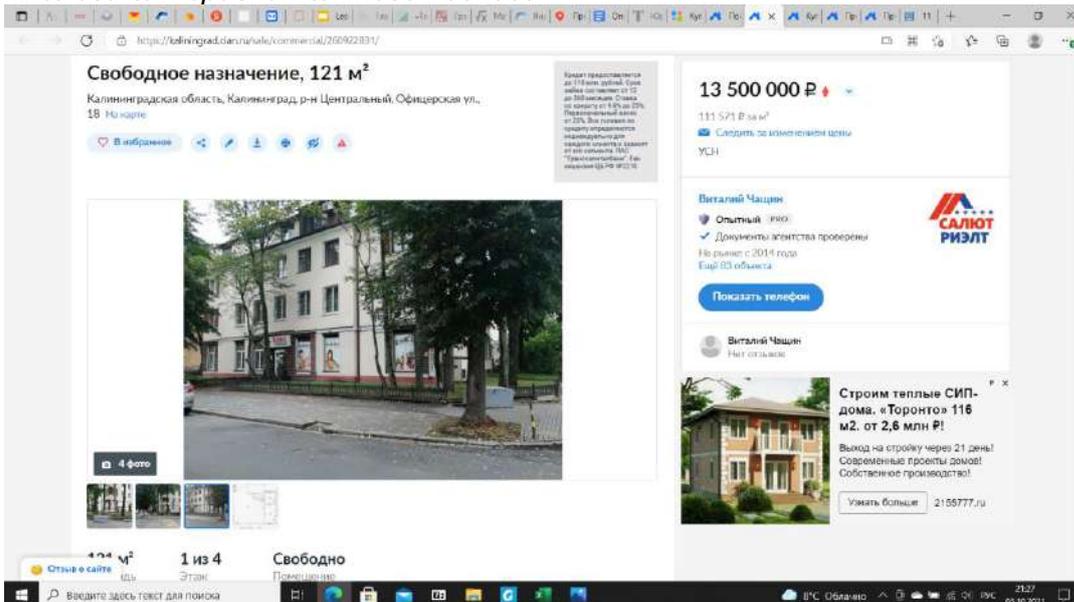
Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Регион Бизнес Недвижимость
Компания
На Авто с июля 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Лопева Ирина
№ 2002214683, ☎ 1199 (+3)

Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а Аналоги для сравнительного подхода



Свободное назначение, 121 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Офицерская ул., 18
№ в карте

13 500 000 Р

111 571 Р за м²

Следить за изменением цены
УСН

Виталий Чашин
Опытный риэлтор
Документы агентства проверены
На рынке с 2014 года
Есть 83 объекта

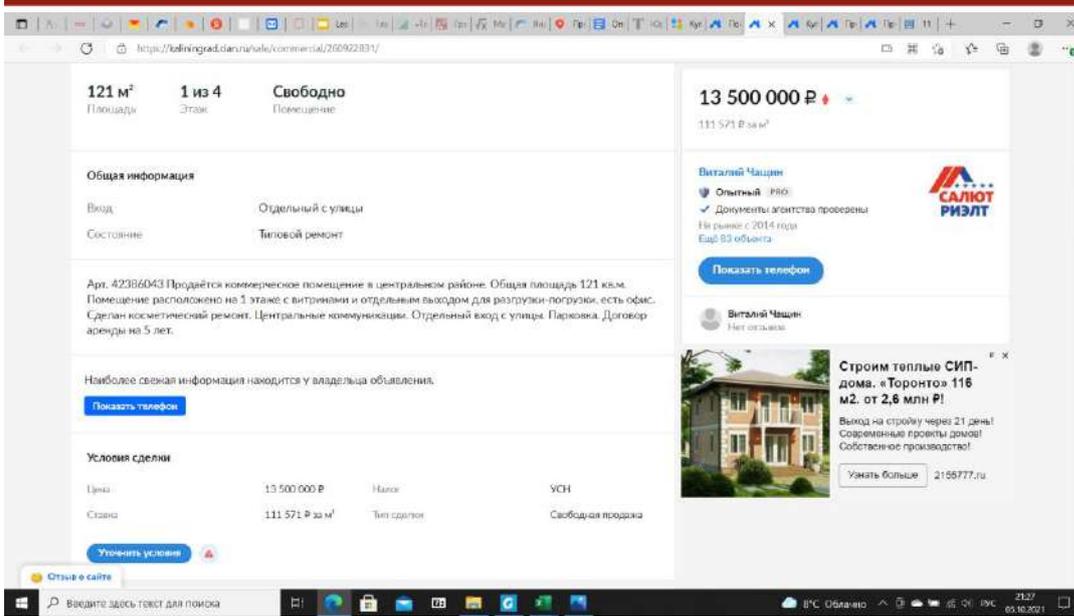
Показать телефон

Виталий Чашин
Нет отзывов

Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м2. от 2,6 млн Р!

Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!

Ужать больше: 2155777.ru



121 м²
Площадь

1 из 4
Этаж

Свободно
Помещение

13 500 000 ₽

111 571 ₽ за м²

Виталий Чашин
Опытный Риэлтор
Документы агентства проверены
На рынке с 2014 года
Ещё 83 объекта

Показать телефон

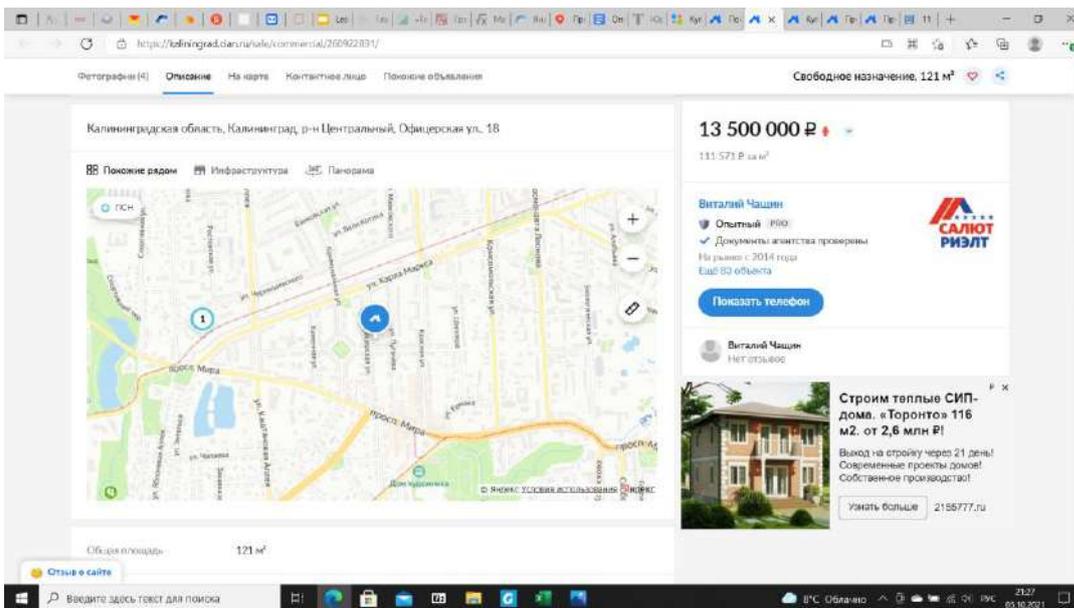
Виталий Чашин
Нет отзывов

Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м². от 2,6 млн ₽!
Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!

Узнать больше 2158777.ru

Уточнить условия

Условия сделки	Цена	Налог	УСН
Цена	13 500 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	111 571 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа



Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Офицерская ул. 18

13 500 000 ₽

111 571 ₽ за м²

Виталий Чашин
Опытный Риэлтор
Документы агентства проверены
На рынке с 2014 года
Ещё 83 объекта

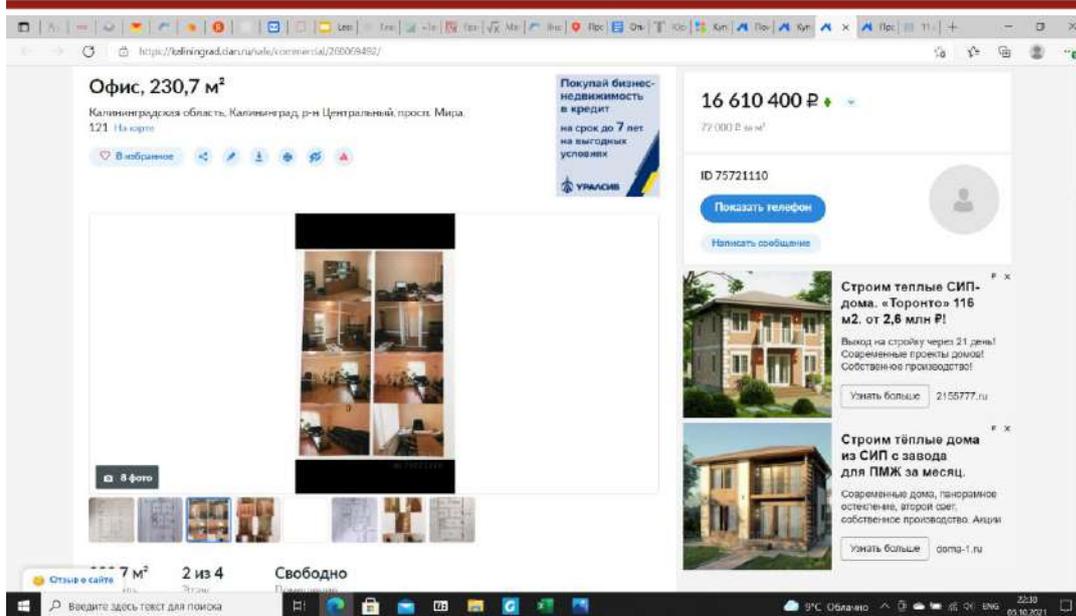
Показать телефон

Виталий Чашин
Нет отзывов

Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м². от 2,6 млн ₽!
Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!

Узнать больше 2158777.ru

Общая площадь - 121 м²



Офис, 230,7 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 121
На карте

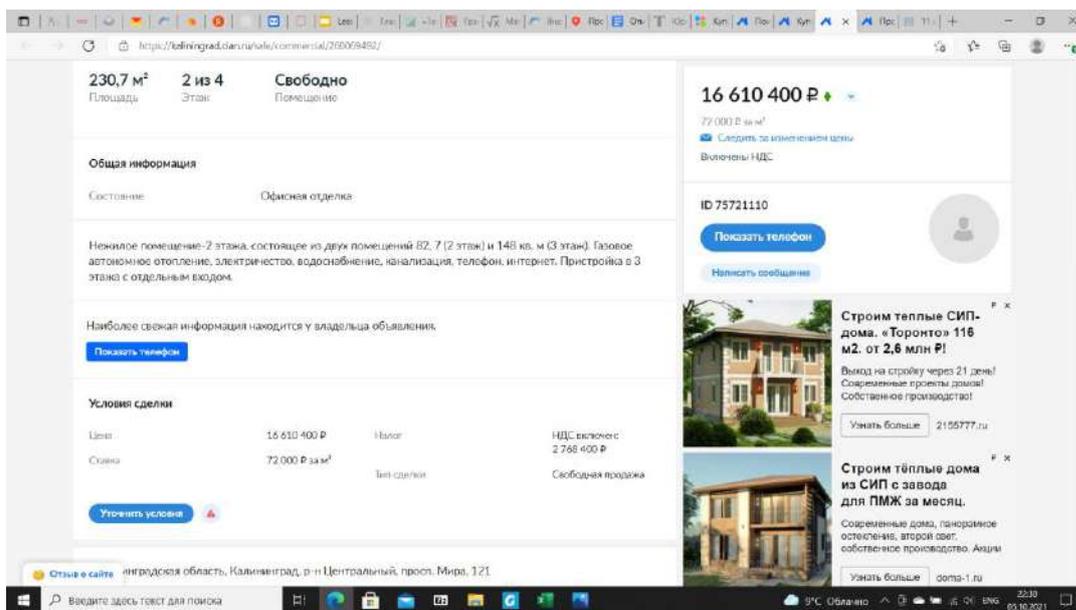
16 610 400 ₽
77 000 ₽ за м²

ID 75721110
Показать телефон
Написать сообщение

Покупай бизнес-недвижимость в кредит на срок до 7 лет на выгодных условиях

8 фото

7 м² 2 из 4 Свободно



230,7 м² 2 из 4 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Общая информация
Состояние: Общественная

Нежилое помещение: 2 этажа, состоящее из двух помещений 62,7 (2 этаж) и 148 кв. м (3 этаж). Газовое автономное отопление, электричество, водоснабжение, канализация, телефон, интернет. Пристройка в 3 этаже с отдельным входом.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон

Условия сделки

Цена:	16 610 400 ₽	Налог:	НДС включен
Сумма:	77 000 ₽ за м ²	Тип сделки:	2 768 400 ₽
			Свободная продажа

Уточнить условия

16 610 400 ₽
77 000 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ID 75721110
Показать телефон
Написать сообщение

Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м². от 2,6 млн Р!
Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!

Узнать больше 2155777.ru

Строим теплые дома из СИП с завода для ПМЖ за месяц.
Современные дома, панорамное остекление, второй свет, собственное производство. Акция

Узнать больше domo-1.ru

https://kalininograd.dan.ru/sale/commertal/246008452/

Фотографии (8) Описание **На карте** Контактное лицо Показать объявление

Офис, 230,7 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 121

16 610 400 ₽

72 000 ₽ за м²
Скорректировать за исключением трансфера
Включены НДС

ID 75721110

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м². от 2,6 млн ₽!
Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!

Узнать больше 2155777.ru

Строим теплые дома из СИП с завода для ПМЖ за месяц.
Современные дома, панорамное остекление, второй свет, собственное производство!

Узнать больше 2155777.ru

https://kalininograd.dan.ru/sale/commertal/245752445/

2 окт. 17:16 78 просмотров, 0 в избранном

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

Покупай бизнес-недвижимость в кредит под залог приобретаемых объектов

УРАЛСИБ

От 100 до 215 м² 1 из 8 Этаж Свободно Помещение

Общая информация

Планировка	Смешанная
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Есть
Количество мокрых точек	3
	Свободный

от 9 000 000 до 17 000 000 ₽

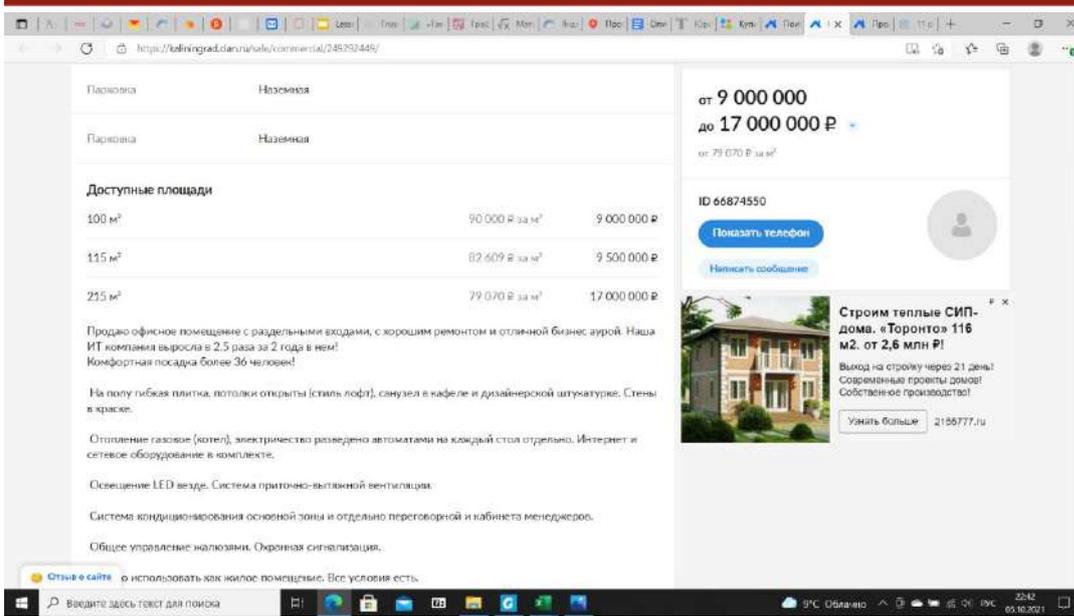
от 77 070 ₽ за м²

ID 66874550

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м². от 2,6 млн ₽!
Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!

Узнать больше 2155777.ru



Парковка Наземная

Парковка Наземная

Доступные площади	Цена за кв. м	Общая стоимость
100 м ²	90 000 Р за м ²	9 000 000 Р
115 м ²	82 609 Р за м ²	9 500 000 Р
215 м ²	79 070 Р за м ²	17 000 000 Р

Продано офисное помещение с раздельными 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.

от 9 000 000
до 17 000 000 Р

от 79 070 Р за м²

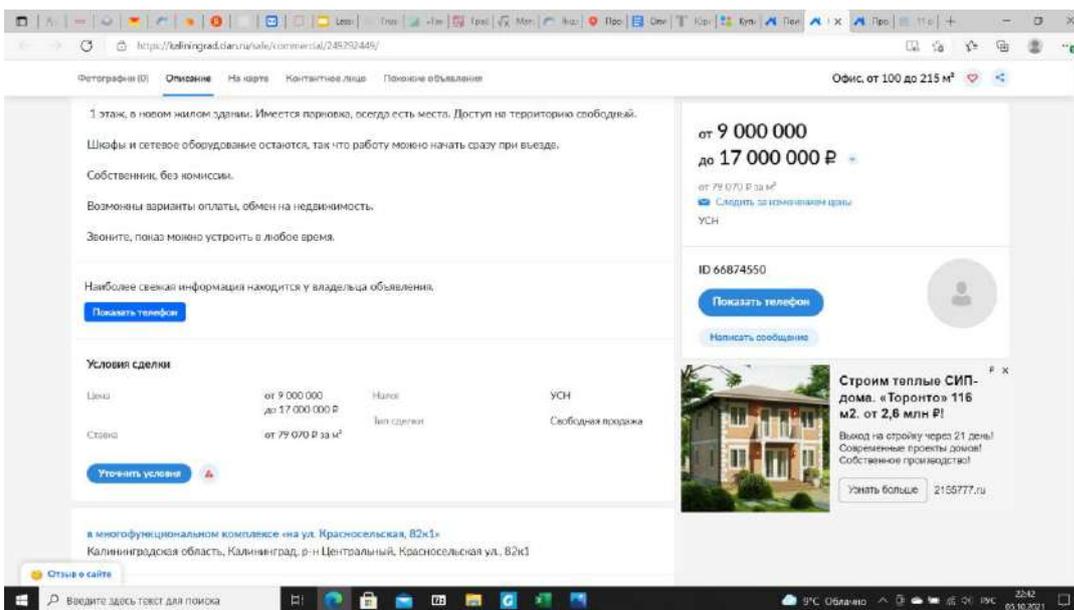
ID 66874550

Показать телефон

Написать сообщение

Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м². от 2,6 млн Р!
Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!

Узнать больше 2156777.ru



Фотографии (0) Описание На карте Контактные лица Похожие объявления

Офис от 100 до 215 м²

1 этаж, в новом здании. Здание парковка, всегда есть места. Доступ на территорию свободный.

Шкафы и сетевое оборудование остаются, так что работу можно начать сразу при въезде.

Собственник, без комиссии.

Возможны варианты оплаты, обмен на недвижимость.

Звоните, показ можно устроить в любое время.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки	Цена	Налог	УСН
Цена	от 9 000 000 до 17 000 000 Р	Налог	УСН
Страна	от 79 070 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

в многофункциональном комплексе «на ул. Красносельская, В2х1»
Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Красносельская ул. В2х1

от 9 000 000
до 17 000 000 Р

от 79 070 Р за м²

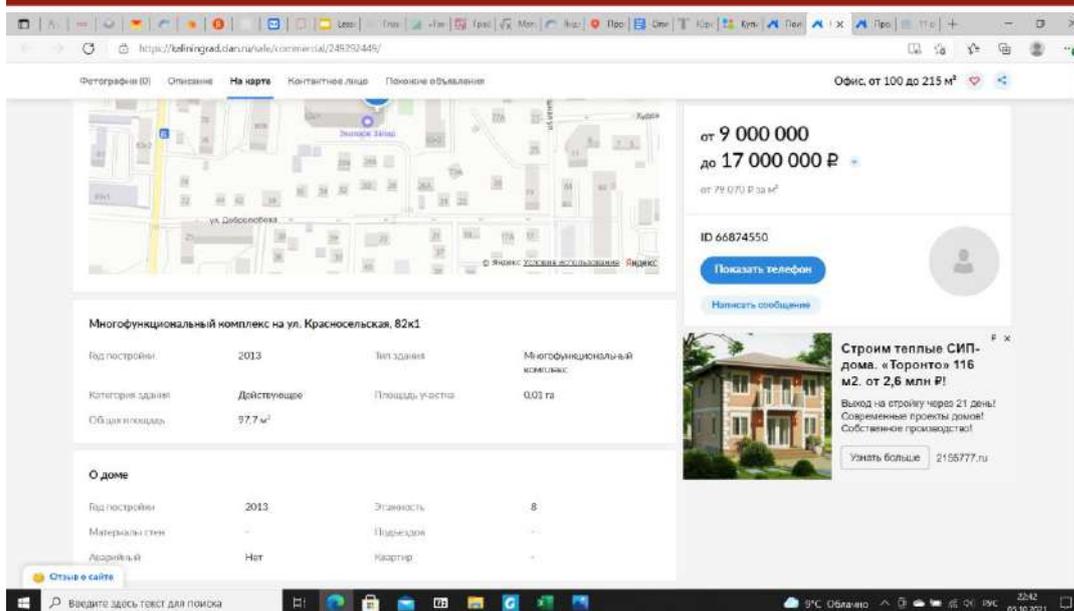
ID 66874550

Показать телефон

Написать сообщение

Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м². от 2,6 млн Р!
Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!

Узнать больше 2156777.ru



https://balnigrad.dan.ru/sale/commental/248792445/

Фотографии (0) Описание На карте Контактное лицо Показать объявление

Офис: от 100 до 215 м²

от 9 000 000 до 17 000 000 Р

от 79 070 Р за м²

ID 66874550

Показать телефон

Написать сообщение

Многфункциональный комплекс на ул. Красносельская, 82к1

Год постройки:	2013	Тип здания:	Многфункциональ-ый комплекс
Категория здания:	Действующее	Площадь участка:	0.03 га
Общая площадь:	97.7 м²		

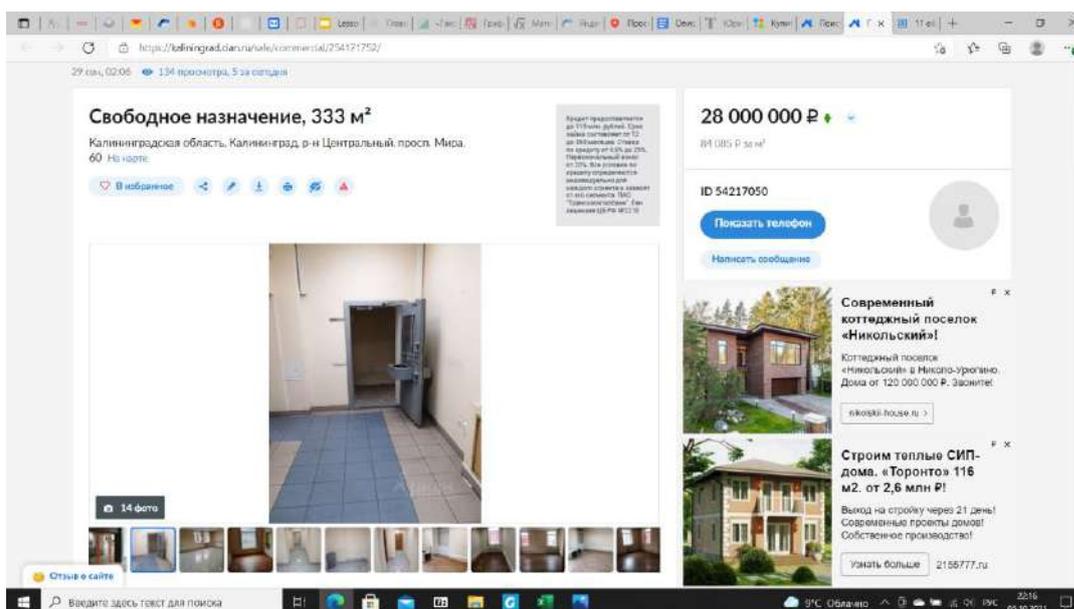
О доме

Год постройки:	2013	Этажность:	8
Материал стен:	-	Полведрок:	-
Дворик/ый:	Нет	Кирпич:	-

Статье о сайте

Введите здесь текст для поиска

9°C Облачно 05.10.2021



https://balnigrad.dan.ru/sale/commental/254121752/

29 авг, 02:06 134 просмотра, 5 закладки

Свободное назначение, 333 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 60 На карте:

В избранное

Кредит предоставляется до 150 млн рублей. Срок займа составляет от 12 до 48 месяцев. Ставка по кредиту от 6,9% до 9,9%. Первоначальный взнос от 20%. Мы работаем по договору поручительства некалькуляционной для выдачи кредита клиент от 18 летнего. ИПО. Калининградская обл. Калининград. ул. Мира 100-101

28 000 000 Р

ИП 100 Р за м²

ID 54217050

Показать телефон

Написать сообщение

Современный коттеджный поселок «Никольский»!

Коттеджный поселок «Никольский» в Никола-Урюпино. Дома от 120 000 000 Р. Заселит

evkova.house.ru

Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м2. от 2,6 млн Р!

Выход на стройку через 21 день! Современные проекты домов! Собственное производство!

Узнать больше 2156777.ru

Статье о сайте

Введите здесь текст для поиска

9°C Облачно 05.10.2021

333 м² Площадь | 1 из 5 Этаж | Свободно Помещение

28 000 000 ₽ | 84 085 ₽ за м²

ID 54217050

Показать телефон | Написать сообщение

Общая информация

Витринные окна	Есть
Вид	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество оконных точек	4
Мощность, кВт	32

Возможное назначение

Будь: банк, клиника, кафе/ресторан, коммерция, аптека, салон красоты, медицинский центр, клуб, ресторан, стоматология, фитнес, антикафе, торговый центр

Продается или сдается в аренду офисное помещение, расположенное на первом и втором этажах четырехэтажного дома. На главной улице с отличной проходимостью, напротив кинотеатра Заря. Первый этаж дома полностью переведен под коммерческое использование. Кабинетная система. Имеет два входа. Подходит для использования под офис серьезной компании, как медицинский или учебный центр, подходит под квесты. Расположен на первой линии вдоль проспекта Мира рядом остановки общественного транспорта пр. Мира и ул. Леонова что обеспечивает постоянный трафик проходимости. Стоянка во дворе дома и вдоль пр. Мира и ул. Леонова. Электромощность 32 кВт, есть возможность увеличения мощности. Оформлено на ООО с общей системой налогообложения (НДС в т.ч.)

Статье о сайте | [Жен перевод в жилищно-недвижимость.](#)

Фотографии (14) | Описание | На карте | Контактное лицо | Похожие объявления

Свободное назначение, 333 м²

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	28 000 000 ₽	Налог	НДС включен
Ставка	84 085 ₽ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 60

Панорама | Инфраструктура

28 000 000 ₽ | 84 085 ₽ за м²

ID 54217050

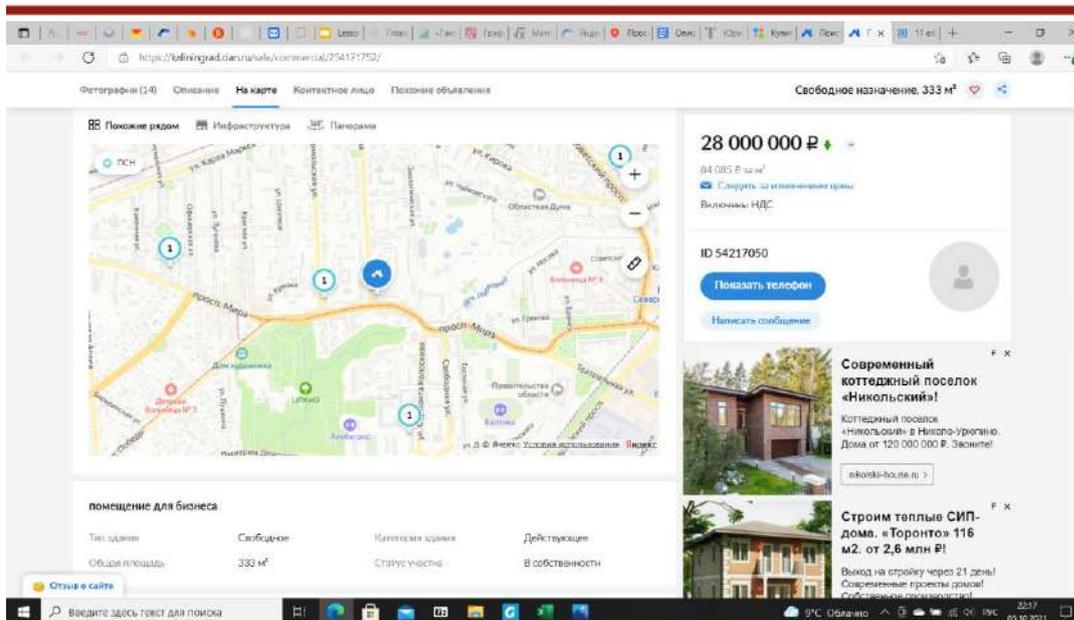
Показать телефон | Написать сообщение

Современный коттеджный поселок «Никольский»!

Коттеджный поселок «Никольский» в Никола-Урюпино. Дома от 120 000 000 Р. Звоните!

Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м². от 2,6 млн Р!

Выход на стройку через 21 день! Современные проекты домов! Собственное производство!



Свободное назначение, 333 м²

28 000 000 ₪

84 085 ₪ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

ID 54217050

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Современный коттеджный поселок «Никольский»!
Коттеджный поселок «Никольский» в Никола-Урогане. Дома от 120 000 000 ₪. Звоните!
[Узнать больше](#)

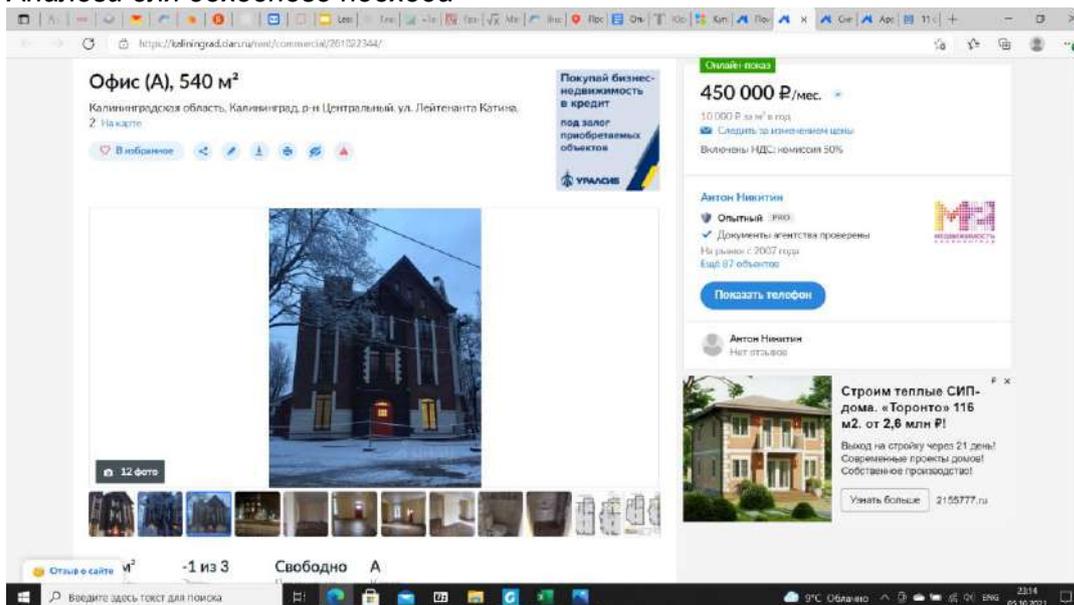
Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м². от 2,6 млн ₪!
Выход на стройку через 21 день! Современные проекты домов! Собственное производство!
[Узнать больше](#)

помещение для бизнеса

Тип здания	Свободно	Категория здания	Действующее
Общая площадь	333 м²	Статус участка	В собственности

[Отзыв о сайте](#)

Аналоги для доходного подхода



Офис (А), 540 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Лейтенанта Котина, 2

На карте

[В избранное](#)

[Покупай бизнес-недвижимость в кредит под залог приобретаемых объектов](#)

450 000 ₪/мес.

10 000 ₪ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС: комиссия 50%

Антон Никитин

Опытный 1993

Документы агентства проверены

На рынке с 2007 года

Есть 87 объектов

[Показать телефон](#)

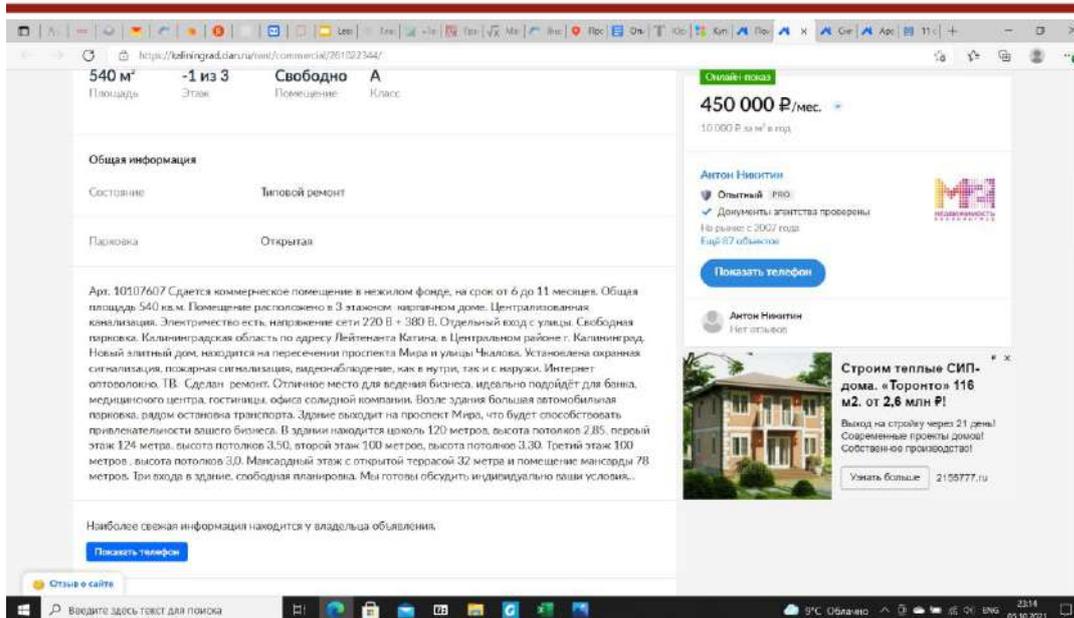
Антон Никитин
Нет отзывов

Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м². от 2,6 млн ₪!
Выход на стройку через 21 день! Современные проекты домов! Собственное производство!
[Узнать больше](#)

[Отзыв о сайте](#) м²

-1 из 3

Свободно А



540 м² Площадь
-1 из 3 Этаж
Свободно Помещение
А Класс

Общая информация

Состояние: Типовой ремонт
Парковка: Открытая

Арт. 10107607 Сдается коммерческое помещение в нежилом фонде, на срок от 6 до 11 месяцев. Общая площадь 540 кв.м. Помещение расположено в 3-этажном кирпичном доме. Централизованная канализация. Электричество есть, напряжение сети 220 В + 380 В. Отдельный вход с улицы. Свободная парковка. Калининградская область по адресу Лейтенанта Катики в Центральном районе г. Калининград. Новый элитный дом, находится на пересечении проспекта Мира и улицы Чкалова. Установлена охранная сигнализация, пожарная сигнализация, видеонаблюдение, как внутри, так и снаружи. Интернет оптоволоконно. ТВ. Сделан ремонт. Отличное место для ведения бизнеса, идеально подойдет для банка, медицинского центра, гостиницы, офиса солидной компании. Возле здания большая автомобильная парковка, рядом остановка транспорта. Здание выходит на проспект Мира, что будет способствовать привлекательности вашего бизнеса. В здании находится цоколь 120 метров, высота потолков 2,85, первый этаж 124 метра, высота потолков 3,50, второй этаж 100 метров, высота потолков 3,30. Третий этаж 100 метров, высота потолков 3,0. Мансардный этаж с открытой террасой 32 метра и помещением мансарды 78 метров. Три входа в здание, свободная планировка. Мы готовы обсудить индивидуально любые условия.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Позвонить телефону](#)

Статьи о сайте

450 000 Р/мес. 10 000 Р за м² в год

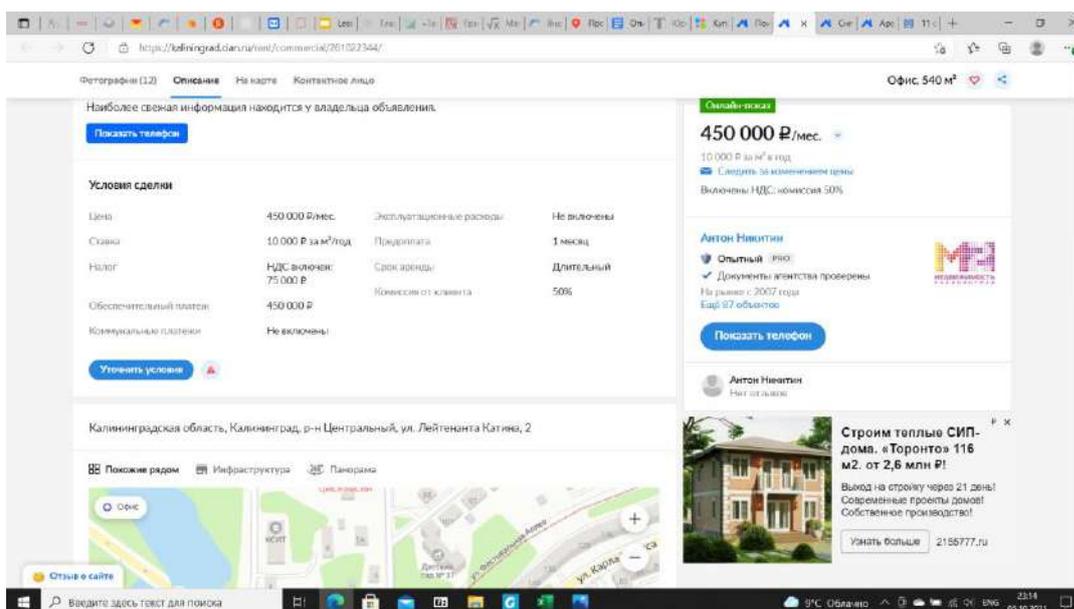
Антон Никитин
Опытный ИРМО
Документы агентства проверены
На рынке с 2007 года
Есть 87 объектов

[Показать телефон](#)

Антон Никитин
Нет отзывов

Строим теплые СИП-дома, «Торонто» 116 м², от 2,6 млн Р!
Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!

[Узнать больше](#) 2155777.ru



Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Цена	450 000 Р/мес.	Эксплуатационные расходы	Не включены
Ставки	10 000 Р за м ² в год	Предоплата	1 месяц
Налог	НДС включен: 75 000 Р	Срок аренды	Длительный
Обеспечительный платёж	450 000 Р	Комиссия от клиента	50%
Коммунальные платежи	Не включены		

[Уточнить условия](#)

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Лейтенанта Катики, 2

Пожарке рядом Инфраструктура Панорама

Офис

450 000 Р/мес. 10 000 Р за м² в год
Следить за изменениями цены
Включены НДС комиссия 50%

Антон Никитин
Опытный ИРМО
Документы агентства проверены
На рынке с 2007 года
Есть 87 объектов

[Показать телефон](#)

Антон Никитин
Нет отзывов

Строим теплые СИП-дома, «Торонто» 116 м², от 2,6 млн Р!
Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!

[Узнать больше](#) 2155777.ru

ссылка 2116 12 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 206 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 100. На карте

В избранное

ПАО «БАНК УРАЛСИБ»
Генеральная лицензия
Банка России №50
выдана 10.09.2016г.
Ставка от 10,7%,
максимальная
сумма 50 млн руб.
Гарантированный
выход от 20%

206 000 Р/мес.

12 000 Р за м² в год
Следить за изменениями цены
УСН; комиссия 50%

Алексей Филипович
Профи PRO
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 1996 года
Еще 490 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Алексей Филипович
5.0 ★★★★★ 1 отзыв

Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м². от 2,6 млн Р!
Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!

Узнать больше 2155777.ru



5 фото

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

9°C Облачно 23:15 05.10.2021

https://kalininograd.dar.ru/imm/263308729/

206 м² Площадь 1 из 5 Этаж Свободно Помещение

206 000 Р/мес.

12 000 Р за м² в год
Следить за изменениями цены
УСН; комиссия 50%

Алексей Филипович
Профи PRO
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 1996 года
Еще 490 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Алексей Филипович
5.0 ★★★★★ 1 отзыв

Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м². от 2,6 млн Р!
Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!

Узнать больше 2155777.ru

Общая информация

Высота потолков 3,2 м
Вход Отдельный с улицы
Состояние Под чистовую отделку

Арт. 27323745 Сдаётся коммерческое помещение в нежилом фонде, на срок от 11 месяцев. Общая площадь 206 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже 5 этажного кирпичного дома. Отопление газовым котлом. Централизованная канализация. Электрическая мощность 15 кВт. Помещение без ремонта. Отдельный вход с улицы. Свободная парковка. Комиссия 50%

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	206 000 Р/мес.	Эксплуатационные расходы	Не включены
Ставка	12 000 Р за м ² /год	Предоплата	1 месяц
УСН		Срок аренды	Длительный

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

9°C Облачно 23:15 05.10.2021

https://kalininograd.dar.su/immobil/263308729/

Фотографии (5) Описание На карте Контактные лица Показать объявление

Свободное назначение, 206 м²

Общественный платок 206 000 Р Комиссия от клиента 50%

Квартальные платежи Не включены

[Улучшить условия](#)

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 100

Пожалуйста, выберите район: ПСН Инфраструктура Панорама

Алексей Филипович
Профи ИРМО
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 1996 года
Еще 490 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Алексей Филипович
3.0 ★★★★★ 1 073 отзыва

Строим теплые СИП-дома «Торонто» 116 м². от 2,6 млн Р!
Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!

[Узнать больше](#) 2155777.ru

https://kalininograd.dar.su/immobil/216470968/

Свободное назначение, 150 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 71 Не жалею

[В избранное](#)

Покупай бизнес-недвижимость в кредит под залог приобретаемых объектов

11 фото

1 из 4

Свободно Назначение

Калининградский Магазин Квартир
ИРМО
Агентство недвижимости
Еще 7 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Строим теплые СИП-дома «Торонто» 116 м². от 2,6 млн Р!
Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!

[Узнать больше](#) 2155777.ru

150 м²
Площадь

1 из 4
Этаж

Свободно
Помещение

127 500 Р/мес.
10 200 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, УСН, комиссия 50%

Калининградский Магазин Квартал
РНО
Агентство недвижимости
Ещё 7 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м2. от 2,6 млн Р!
Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!

[Узнать больше](#) 2156777.ru

Юридический адрес: Предоставляется
Высота потолков: 2,7 м
Витражное окно: Есть
Вход: Отдельный с улицы
Состояние: Под чистовую отделку
Мощность, кВт: 15

Возможное назначение
Ещё: свободное назначение

Сдается в долгосрочную аренду нежилое помещение свободного назначения общей площадью 142 кв.м., (офис), пр-т Мира д. 71, ориентир ТЦ Территория вкуса, высота потолков 2,7 м., 3 большая зала, смежные, отдельный вход на проспект Мира, вертикальные окна, автономное отопление, серый ключ, по 850 р. за 1 кв.м., + 50% комиссия АН.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Отзыв о сайте](#) [Показать телефон](#)

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо Показывать объявления

Свободное назначение, 150 м²

127 500 Р/мес.
10 200 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, УСН, комиссия 50%

Калининградский Магазин Квартал
РНО
Агентство недвижимости
Ещё 7 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м2. от 2,6 млн Р!
Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!

[Узнать больше](#) 2156777.ru

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

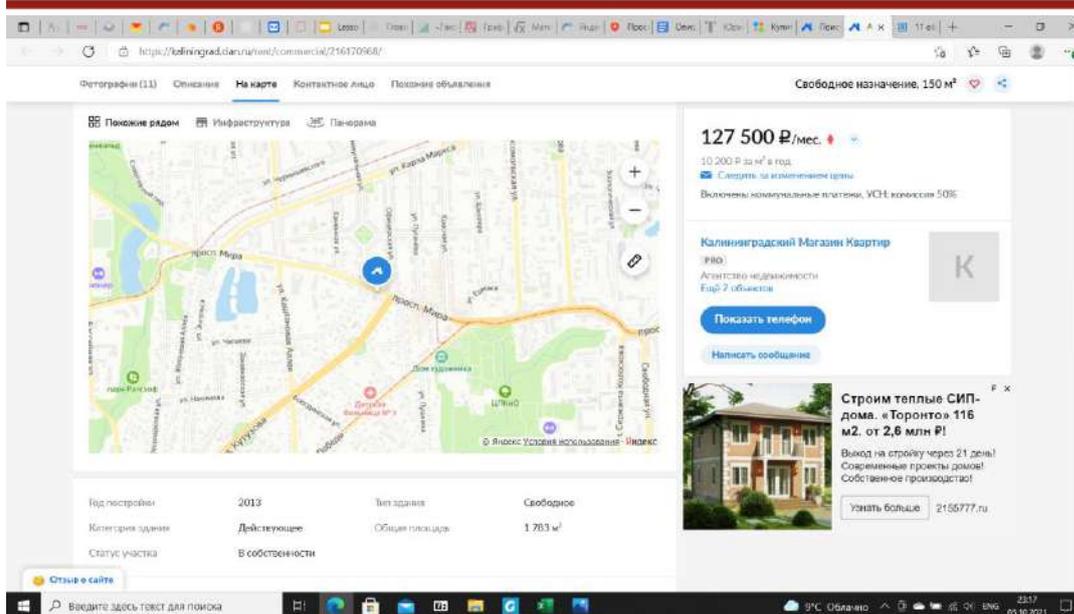
Условия сделки

Условие	127 500 Р/мес.	Впл аренда	Привл Аренда
Ставка	10 200 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	12 мес.
Коммунальные платежи	Включены	Архитект-калькулы	Нет
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	50%
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 71

[Пожалуйста выключите](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)



Свободное назначение, 150 м²

127 500 ₽/мес. ↓

10 200 ₽ за м² в год.

Включены коммунальные платежи, НДС, комиссия 50%

Калининградский Магазин Квартир

ИРМО
Агентство недвижимости
Екат 7 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

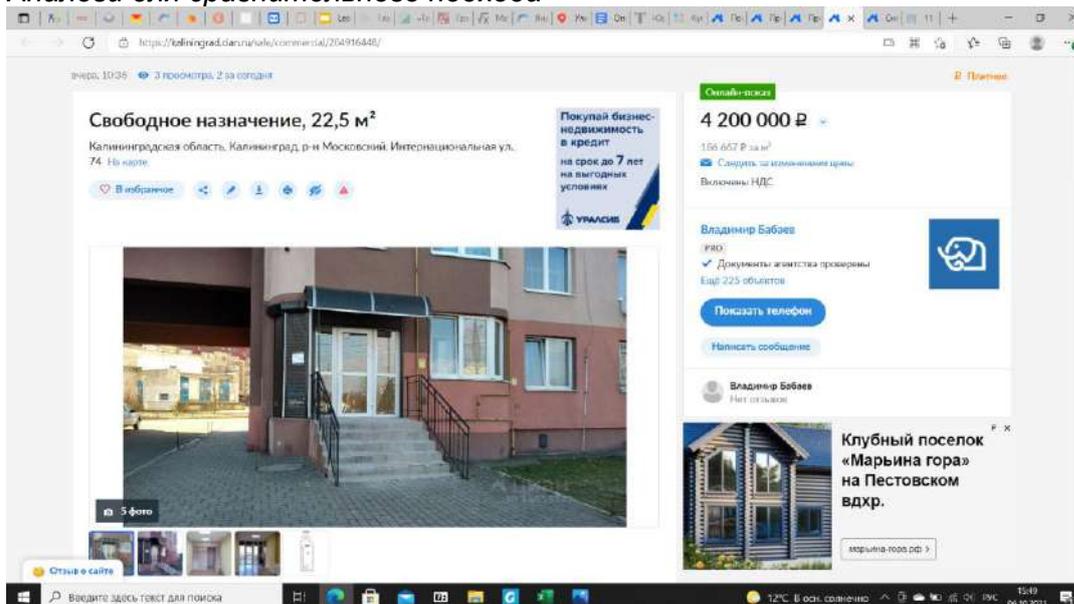
Строим теплые СИП-дома. «Торonto» 116 м2, от 2,6 млн Р!

Выход на стройку через 21 день!
Современные проекты домов!
Собственное производство!

Узнать больше 2156777.ru

Год постройки	2013	Вет здания	Свободное
Категория здания	Действующее	Общая площадь	1 783 м²
Статус участка	В собственности		

Калининградская обл., . Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50 Аналоги для сравнительного подхода



Свободное назначение, 22,5 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Интернациональная ул., 74. № на карте

Покупай бизнес-недвижимость в кредит на срок до 7 лет на выгодных условиях

4 200 000 Р

156 657 Р за м²

Включены НДС

Владимир Бабеев

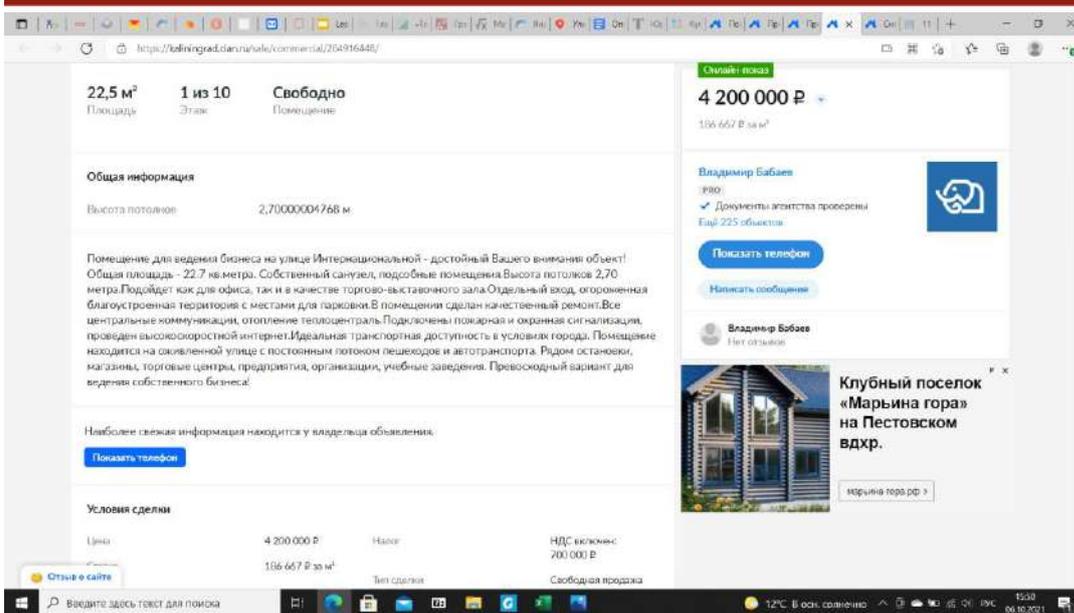
ИРМО
✓ Документы агентства проверены
Екат 225 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Владимир Бабеев
Нет отзывов

Клубный поселок «Марьино гора» на Пестовском вдхр.



22,5 м² Площадь | 1 из 10 Этаж | Свободно Помещение

Общая информация
Высота потолков: 2,700000/768 м

Помещение для ведения бизнеса на улице Интернациональной - достойный Вашего внимания объект! Общая площадь - 22,7 кв.метра. Собственный санузел, подсобные помещения.Высота потолков 2,70 метра.Подойдет как для офиса, так и в качестве торгово-выставочного зала.Отдельный вход, огороженная благоустроенная территория с местами для парковки.В помещении сделан качественный ремонт.Все центральные коммуникации, отопление теплоцентраль.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, предприниматели, организации, учебные заведения. Превосходный вариант для ведения собственного бизнеса!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	4 200 000 Р	Налог	НДС включен:
	186 667 Р за м ²		700 000 Р
		Тип сделки	Свободная продажа

[Отзыв о сайте](#)

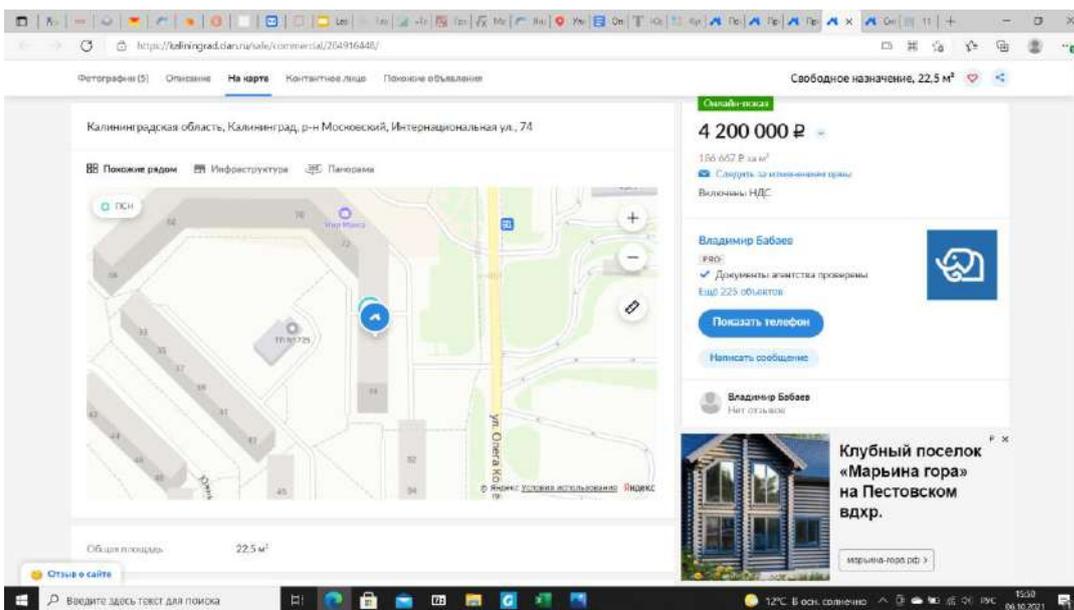
Свойства объекта
4 200 000 Р
186 667 Р за м²

Владимир Бабеев
ИРМО
✓ Документы агентства проверены
Еще 225 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Владимир Бабеев
Нет отзывов

Клубный поселок «Марьино гора» на Пестовском вдхр.
[Марьино-гора рп >](#)



Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Интернациональная ул., 74

88 **Пожалуйста** район | Инфраструктура | Панорама

ПСН

Ул. Огневой Кв. В

Формат: условия использования | Яндекс

Общая площадь: 22,5 м²

[Отзыв о сайте](#)

Свойства объекта
4 200 000 Р
186 667 Р за м²

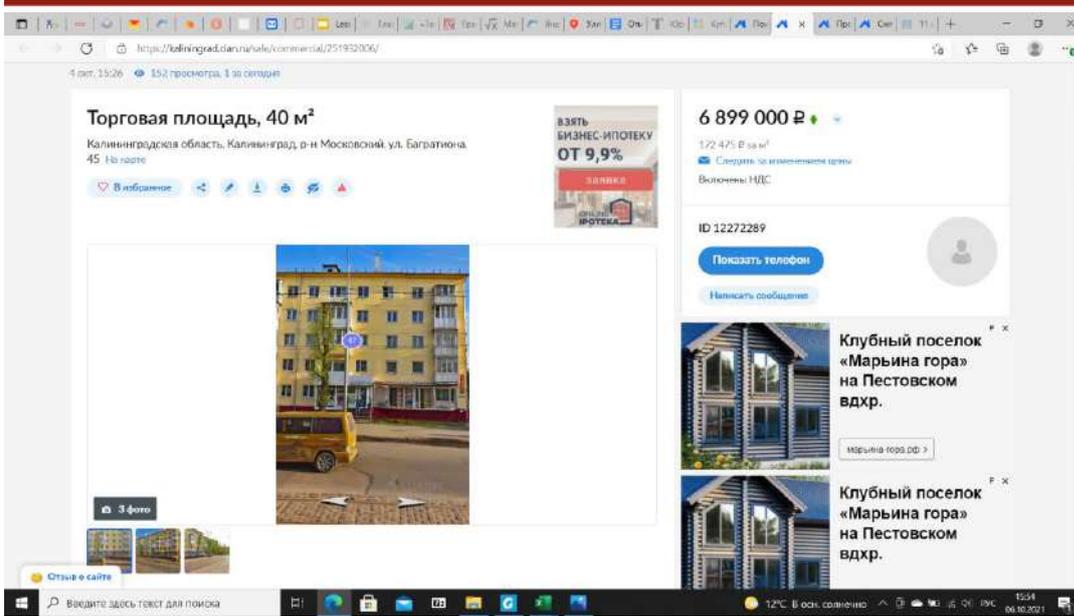
Служить за истечение срока
Включены НДС

Владимир Бабеев
ИРМО
✓ Документы агентства проверены
Еще 225 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Владимир Бабеев
Нет отзывов

Клубный поселок «Марьино гора» на Пестовском вдхр.
[Марьино-гора рп >](#)



Торговая площадь, 40 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона,
45 № лота

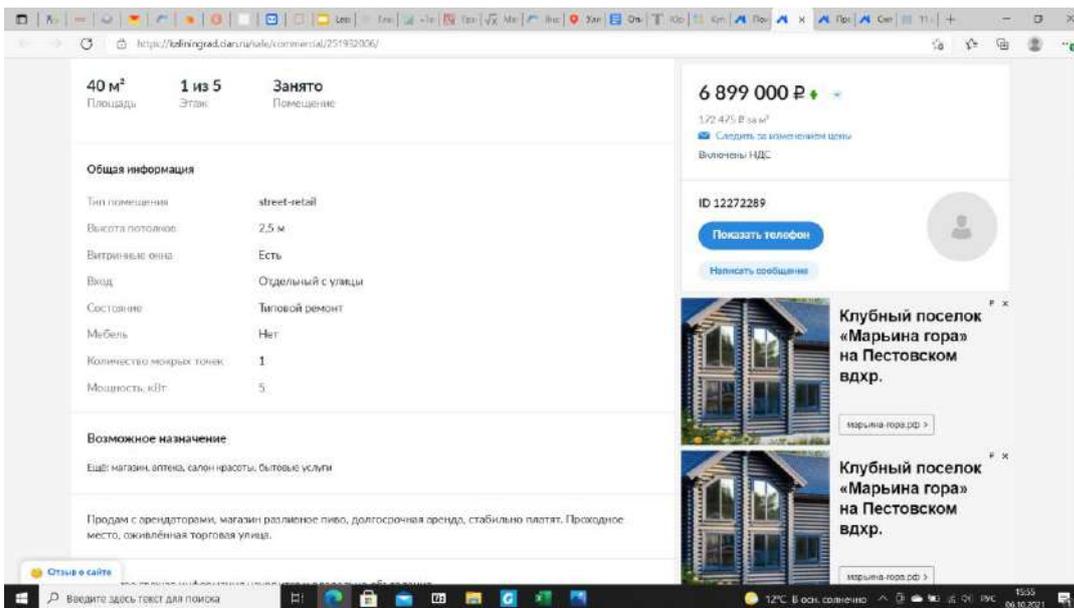
6 899 000 Р

172 475 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ID 12272289
Показать телефон
Написать сообщение

Клубный поселок «Марьина гора» на Пестовском вдхр.
Марьина гора.рф

Клубный поселок «Марьина гора» на Пестовском вдхр.
Марьина гора.рф



40 м² Площадь
1 из 5 Этаж
Занято Помещение

6 899 000 Р

172 475 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ID 12272289
Показать телефон
Написать сообщение

Клубный поселок «Марьина гора» на Пестовском вдхр.
Марьина гора.рф

Клубный поселок «Марьина гора» на Пестовском вдхр.
Марьина гора.рф

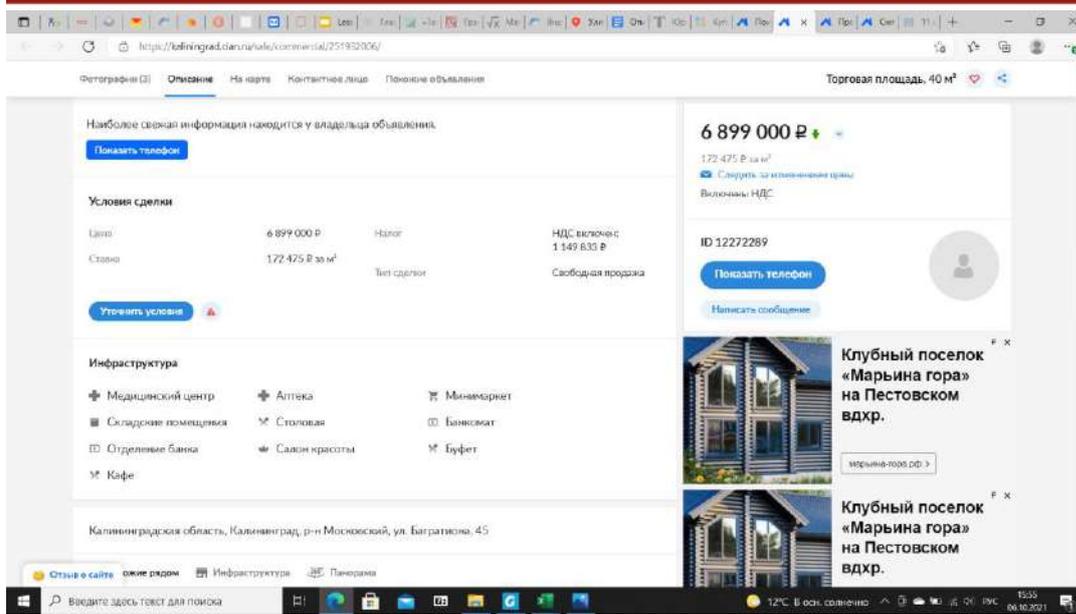
Общая информация

Тип помещения	Мгнет-лейбл
Высота потолков	2,5 м
Витрина/выл. окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мебель	Нет
Количество межрых тоник	1
Мощность, кВт	5

Возможное назначение

Еще: магазин, аптека, салон красоты, бытовые услуги

Продан с арендаторами, магазин разливное пиво, долгосрочная аренда, стабильно платят. Проходное место, оживлённая торговая улица.



https://kalininograd.dan.ru/sale/comment/251932006/

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь: 40 м²

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	6 899 000 ₽	Налог	НДС включен: 1 149 830 ₽
Ставка	172 475 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

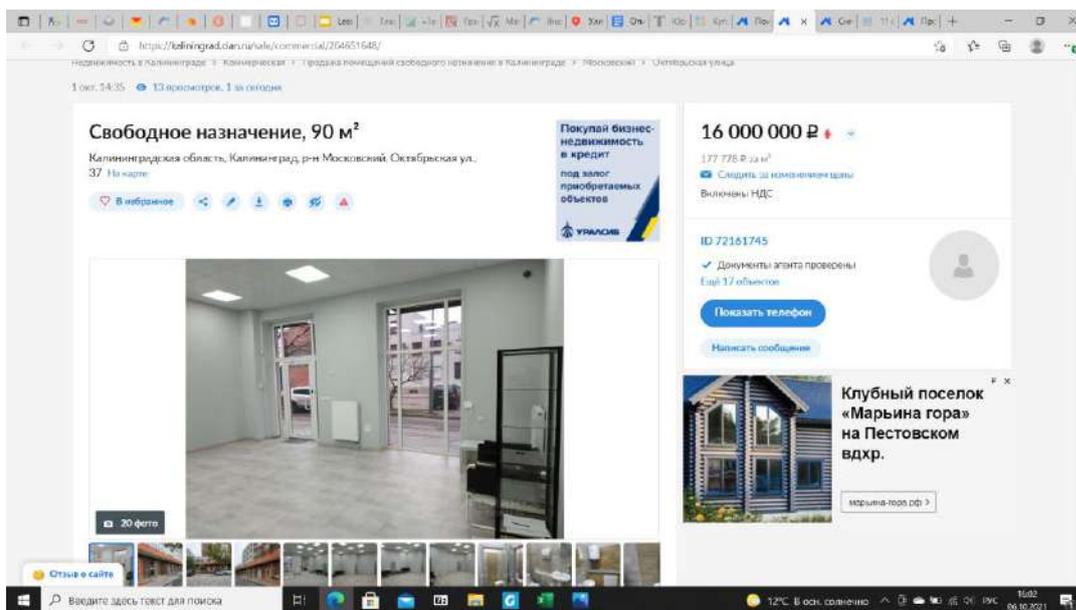
[Уточнить условия](#)

Инфраструктура

- Медицинский центр
- Аптека
- Минимаркет
- Складские помещения
- Столовая
- Банкомат
- Отдельные банки
- Салон красоты
- Буфет
- Кафе

Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона, 45

Клубный поселок «Марьино гора» на Пестовском вдхр.
ИД 12272289
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)



https://kalininograd.dan.ru/sale/comment/256651648/

Недвижимость в Калининграде: 1 коммерческая, 1 торговая помещений свободного назначения в Калининграде: 1 Московский, 1 Улитинская улица

1 окт. 14:35 13 просмотров, 1 закладки

Свободное назначение, 90 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Октябрьская ул. 37 На карте

[В избранное](#)

Покупай бизнес-недвижимость в кредит под залог приобретаемых объектов

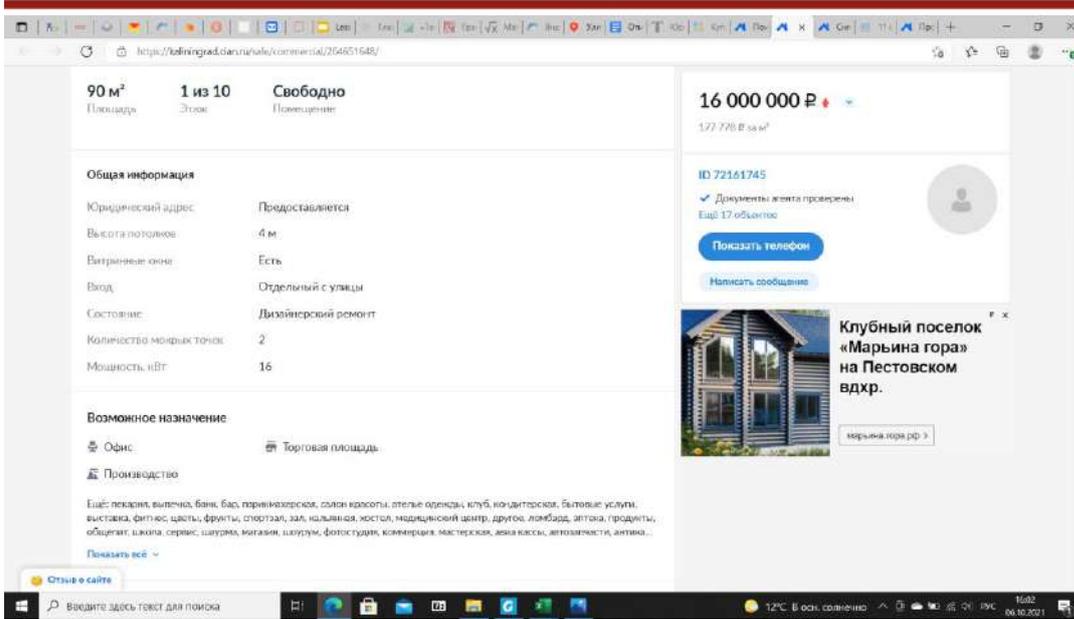
УРАЛСИБ

16 000 000 ₽

177 776 ₽ за м²
[Следить за изменениями цены](#)
Включены НДС

ID 72161745
✓ Документы зпата проведены
Еще 17 объектов
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Клубный поселок «Марьино гора» на Пестовском вдхр.
ИД 12272289
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)



90 м²
Площадь

1 из 10
Этаж

Свободно
Помещение

16 000 000 ₽
177 778 ₽ за м²

ID 72161745
✓ Документы агента проверены
Ещё 17 объявлений

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Общая информация

Юридический адрес: Предоставляется

Высота потолков: 4 м

Витринные окна: Есть

Вход: Отдельный с улицы

Состояние: Дизайнерский ремонт

Количество торговых точек: 2

Мощность кВт: 16

Возможное назначение

Офис, Торговая площадь, Производство

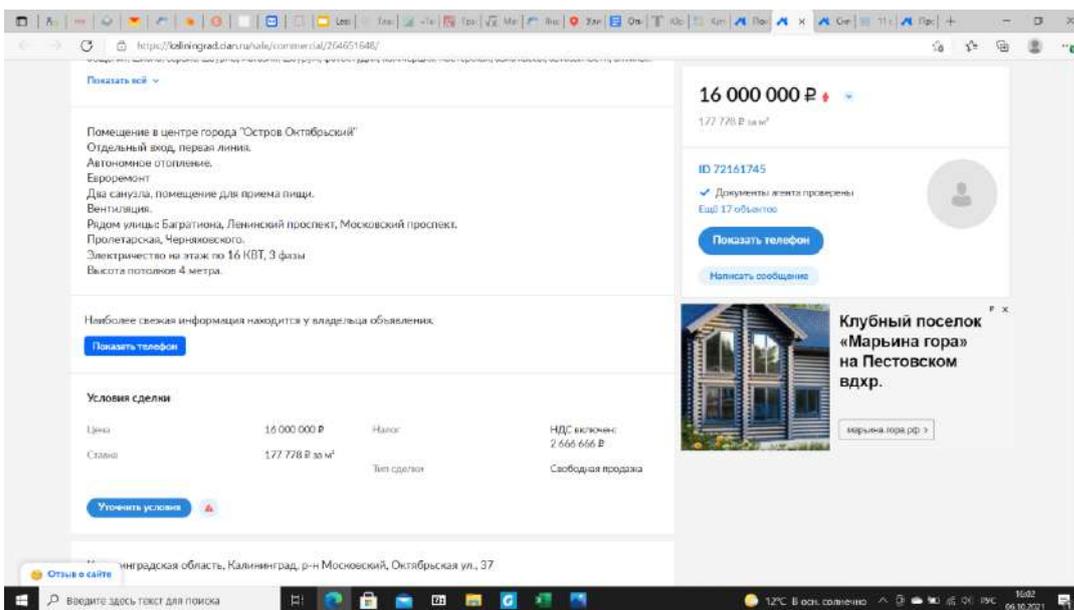
Ещё: пекарня, выечка, банк, бас, парикмахерская, салон красоты, теплые одеяла, клуб, кондитерская, бальные услуги, выставка, фитнес, сады, фрукты, спортзал, зал, наливная, жостки, медицинский центр, другое, лоджия, элтока, продукты, общепит, школа, сервис, сауна, магазин, шоурум, фотостудия, коммерция, мастерская, аквакасса, автозапчасти, антика...

[Показать всё](#)

[Отзыв о сайте](#)

Клубный поселок «Марьино гора» на Пестовском вдхр.

[марьино гора рр >](#)



[Показать всё](#)

Помещение в центре города "Остров Октябрьский"
Отдельный вход, первая линия.
Автономное отопление.
Евроремонт
Два санузла, помещение для приема пищи.
Вентиляция.
Рядом улицы Багратиона, Ланинский проспект, Московский проспект, Пролетарская, Черняковского.
Электричество на этаже по 16 кВт, 3 фазы
Высота потолков 4 метра.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	16 000 000 ₽	Налог	НДС включен:
Стоимость	177 778 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

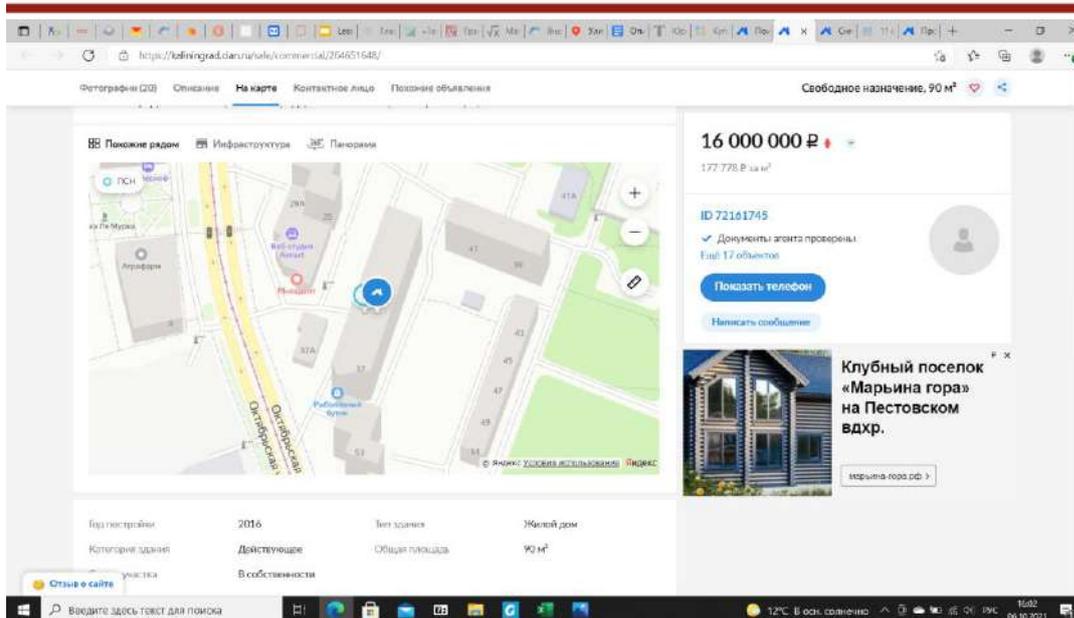
Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Октябрьская ул., 37

[Отзыв о сайте](#)

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Клубный поселок «Марьино гора» на Пестовском вдхр.

[марьино гора рр >](#)



Свободное назначение, 90 м²

16 000 000 ₽

177 778 ₽ за м²

ID 72161745

✓ Документы агента проверены

Есть 17 объектов

[Показать телефон](#)

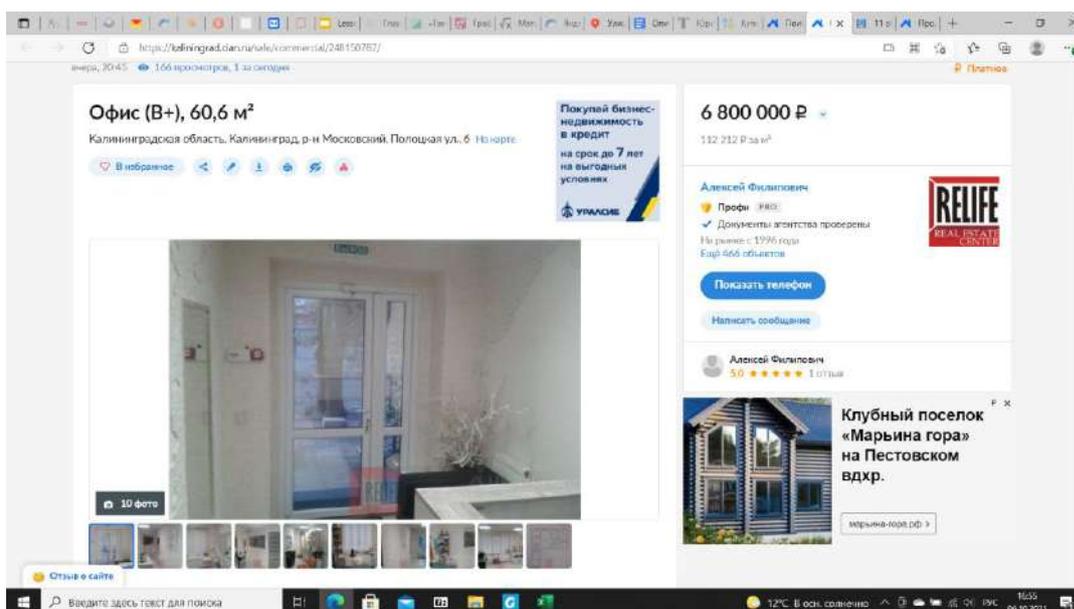
[Написать сообщение](#)

Клубный поселок «Марьяна гора» на Пестовском вдхр.

История года до →

Год постройки	2016	Вит здания	Жилый дом
Категория здания	Действующее	Общая площадь	90 м²
Участок	В собственности		

[Отзыв о сайте](#)



Офис (B+), 60,6 м²

Калининградская область, Калининград р-н Московский, Полоцкая ул. 6 Изюмце

166 просмотров, 1 за сегодня

В избранное

Покупай бизнес-недвижимость в кредит на срок до 7 лет на выгодных условиях

6 800 000 ₽

112 212 ₽ за м²

Алексей Фидатович

Профи ИРД

✓ Документы агентства проверены

На рынке с 1996 года

Есть 466 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Алексей Фидатович

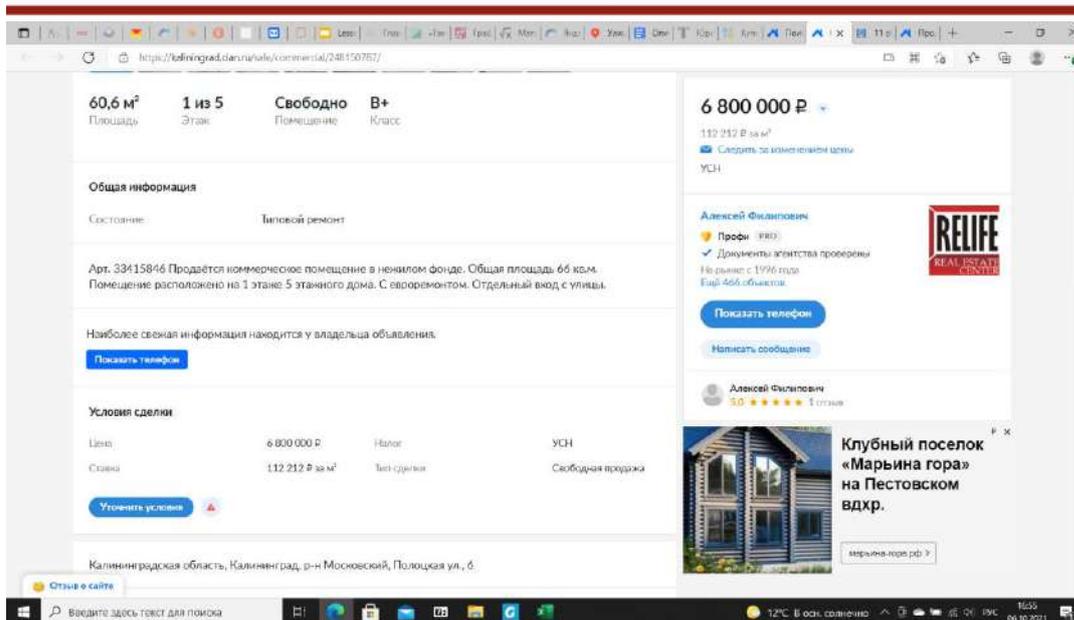
5.0 ★★★★★ 1 отзыв

Клубный поселок «Марьяна гора» на Пестовском вдхр.

История года до →

10 фото

[Отзыв о сайте](#)



60,6 м² Площадь | 1 из 5 Этаж | Свободно Помещение | В+ Класс

Общая информация

Состояние: Типовой ремонт

Арт. 33415846 Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 60 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже 5 этажного дома. С евроремонт. Отдельный вход с улицы.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	6 800 000 Р	Налог	УСН
Ставка	112 212 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

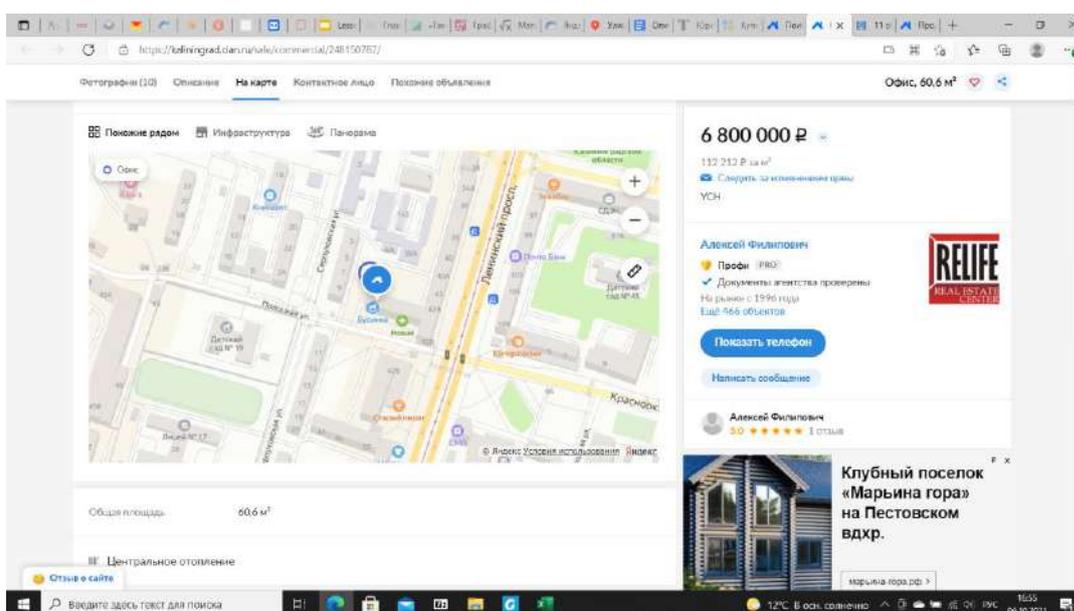
Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Полоцкая ул., 6.

6 800 000 Р
112 212 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН

Алексей Филипович
Профи (PRO)
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 1996 года
Ещё 466 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Клубный поселок «Марьина гора» на Пестовском вдхр.



Фотографии (10) | Описание | **На карте** | Контактное лицо | Последние объявления

6 800 000 Р
112 212 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН

Алексей Филипович
Профи (PRO)
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 1996 года
Ещё 466 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Клубный поселок «Марьина гора» на Пестовском вдхр.

Общая площадь: 60,6 м²

Центральное отопление

Аналоги для доходного подхода

https://kalinograd.darling.ru/коммерция/269938038/

Офис (A+), 76,7 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 103. На карте

161 070 Р./мес.
25 200 Р за м² в год

Игорь Кундозеров
Профи (FBI)
✓ Документы ответственности проверены
В работе с 1996 года
Есть 466 объектов

Показать телефон
Написать сообщение

Игорь Кундозеров
Нет отзывов

Клубный поселок «Марьяна гора» на Пестовском вдхр.

13 фото

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

12°C В оск. солнечно

https://kalinograd.darling.ru/коммерция/269938038/

76,7 м² Площадь
1 из 5 Этаж
Свободно Помещение
A+ Класс

Общая информация

Состояние Типовой ремонт

Парковка Открытая

Арт. 49272106 Сдается коммерческое помещение в нежилом фонде, на срок от 11 месяцев. Общая площадь 76,7 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже 5-этажного дома. Центральное отопление. Централизованная канализация. Помещение класса А+. Отдельный вход с улицы. Свободная парковка. Калининградская область по адресу Ленинский г. Калининград.

Наиболее сложная информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	161 070 Р/мес.	Эксплуатационные расходы	Не включены
Ставо	25 200 Р за м ² /год.	Предоплата	1 месяц
Налог	УСН	Срок аренды	Длительный
Интелlectual платон	161 070 Р	Комиссия от клиента	50%

161 070 Р./мес.
25 200 Р за м² в год

Игорь Кундозеров
Профи (FBI)
✓ Документы ответственности проверены
В работе с 1996 года
Есть 466 объектов

Показать телефон
Написать сообщение

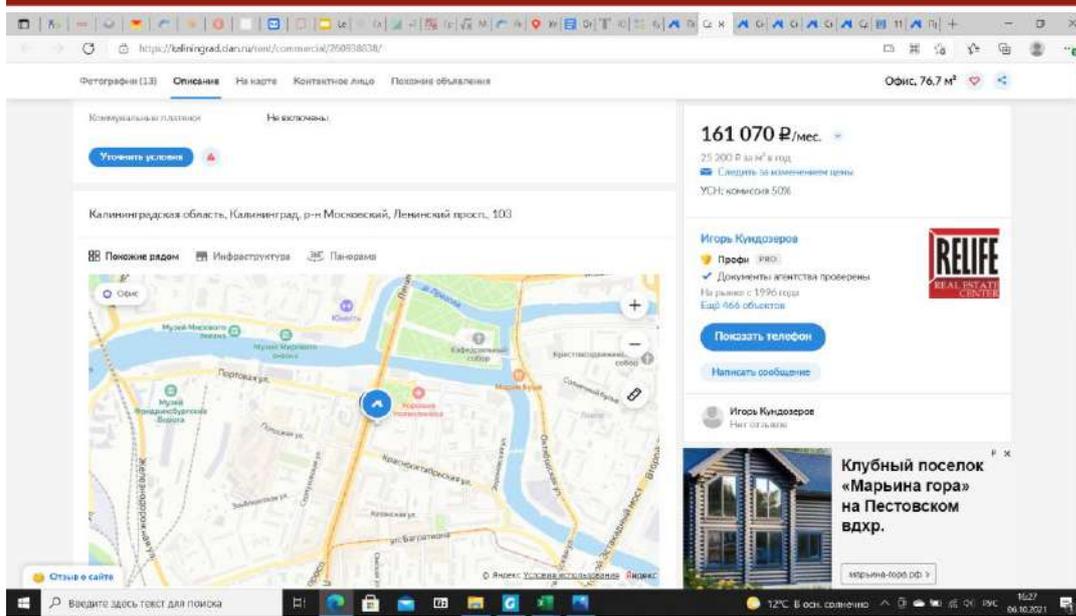
Игорь Кундозеров
Нет отзывов

Клубный поселок «Марьяна гора» на Пестовском вдхр.

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

12°C В оск. солнечно



https://kalinograd.dan.ru/imm/comm/269938038/

Фотографии (13) Описание На карте Контактное лицо Позвонить объявлению

Офис, 76,7 м²

Исключительно в г/д/д/к/к
Не включены:

[Уточнить условия](#)

Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 103

Поиск по этажам Инфраструктура Панорама

Список

161 070 руб./мес.

25 200 руб. за м² в год
Следить за изменениями цены
УСН: комиссия 50%

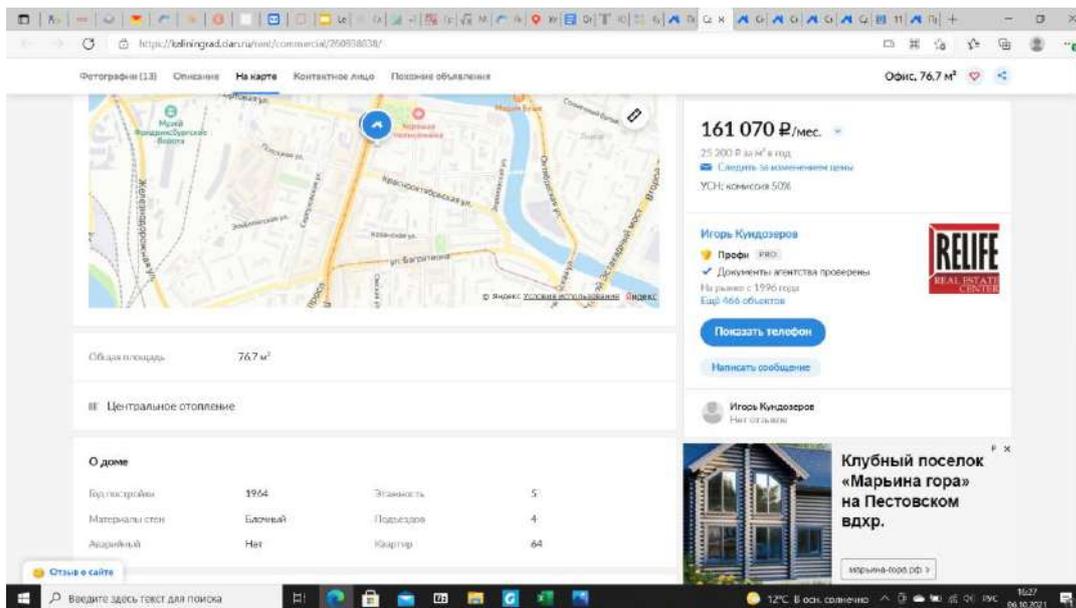
Игорь Кудозов
Профи ИРМО
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 1996 года
Есть 466 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Игорь Кудозов
Нет отзывов

Клубный поселок «Марина гора» на Пестовском вдхр.

марина-0096 об. 1



https://kalinograd.dan.ru/imm/comm/269938038/

Фотографии (13) Описание **На карте** Контактное лицо Позвонить объявлению

Офис, 76,7 м²

161 070 руб./мес.

25 200 руб. за м² в год
Следить за изменениями цены
УСН: комиссия 50%

Игорь Кудозов
Профи ИРМО
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 1996 года
Есть 466 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Игорь Кудозов
Нет отзывов

Клубный поселок «Марина гора» на Пестовском вдхр.

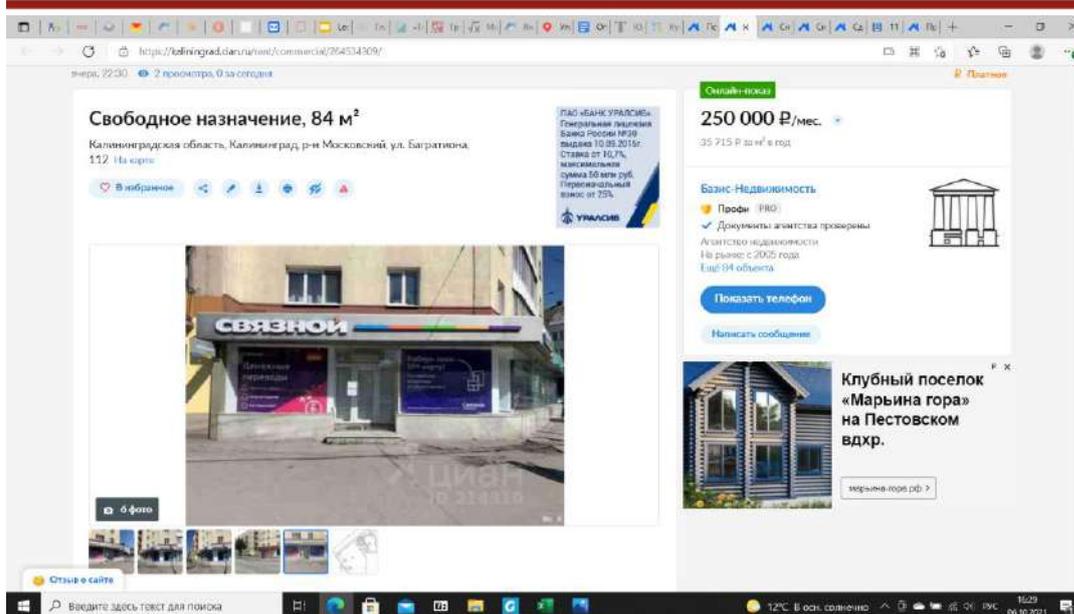
марина-0096 об. 1

Общая площадь: 76,7 м²

Центральное отопление

О доме

Вид планировки	1964	Этажность	5
Материал стен	Блочный	Подъездов	4
Аварийный	Нет	Квартир	64



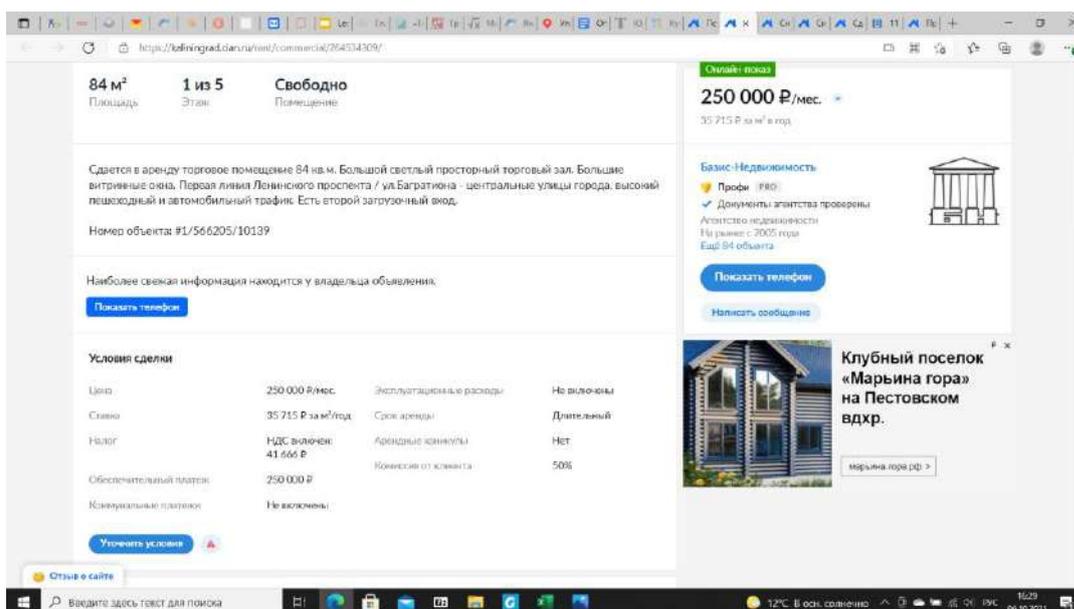
Свободное назначение, 84 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона, 112. На карте

250 000 Р/мес.
35 715 Р за м² в год

Базис Недвижимость
Профи (PRO)
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Есть 94 объекта

Показать телефон
Написать сообщение

Клубный поселок «Марьина гора» на Пестовском вдхр.



84 м² Площадь
1 из 5 Этаж
Свободно Помещение

Сдается в аренду торговое помещение 84 кв.м. Большой светлый просторный торговый зал. Большие витринные окна. Переза линия Ленинского проспекта / ул.Багратиона - центральные улицы города, высокой пешеходной и автомобильный трафик. Есть второй грузовой вход.

Номер объекта: #1/566205/10139

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	250 000 Р/мес.	Эксплуатационные расходы	Не включены
Ставка	35 715 Р за м ² в год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 41 666 Р	Арендные каникулы	Нет
Обеспечительный платеж	250 000 Р	Комиссия от клиента	50%
Коммунальные платежи	Не включены.		

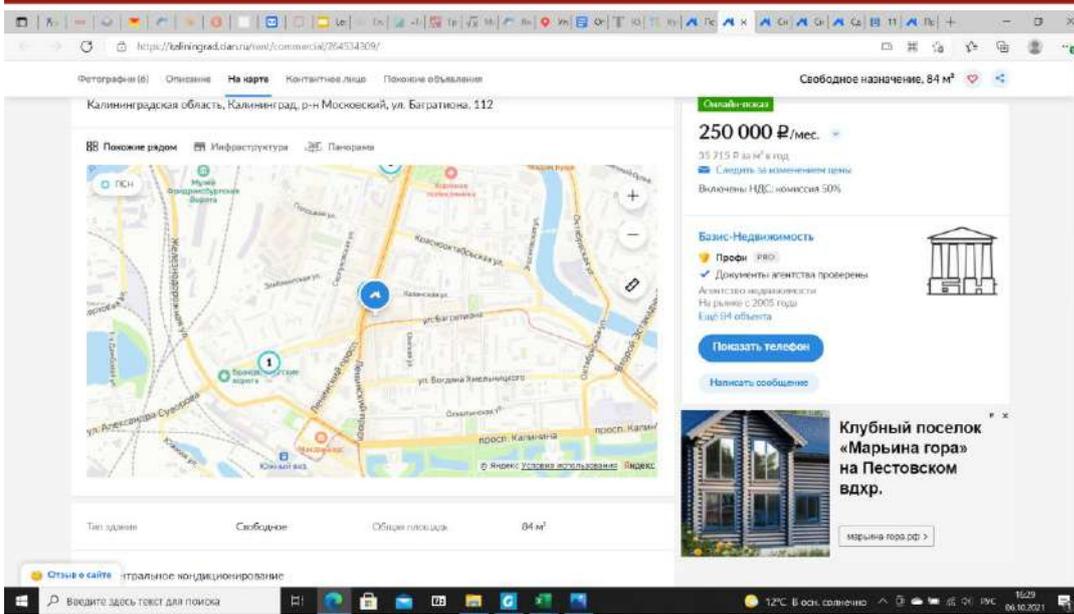
[Уточнить условия](#)

250 000 Р/мес.
35 715 Р за м² в год

Базис Недвижимость
Профи (PRO)
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Есть 94 объекта

Показать телефон
Написать сообщение

Клубный поселок «Марьина гора» на Пестовском вдхр.



Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Батракова, 112

Свободное назначение, 84 м²

250 000 руб./мес.
35 715 руб. за м² в год
Следить за изменениями цены
Включены НДС, комиссия 50%

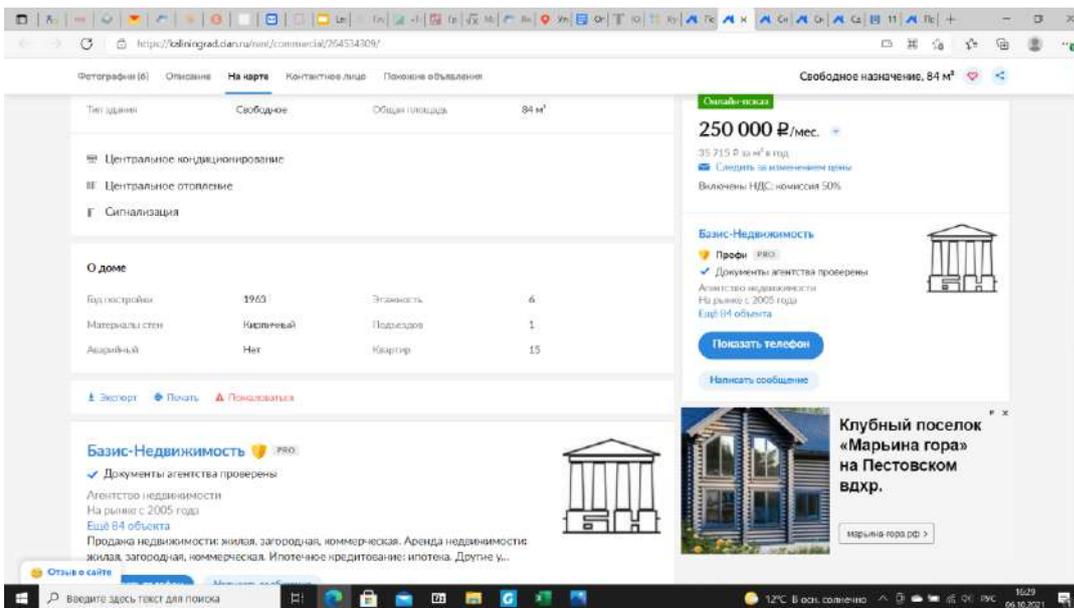
Базис-Недвижимость
Профи PRO
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Ещё 84 объекта

Показать телефон
Написать сообщение

Клубный поселок «Марьиная гора» на Пестовском вдхр.

Тип здания: Свободное, Общая площадь: 84 м²

Отзыв о сайте: отличное кондиционирование



Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Батракова, 112

Свободное назначение, 84 м²

250 000 руб./мес.
35 715 руб. за м² в год
Следить за изменениями цены
Включены НДС, комиссия 50%

Базис-Недвижимость
Профи PRO
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Ещё 84 объекта

Показать телефон
Написать сообщение

Клубный поселок «Марьиная гора» на Пестовском вдхр.

Тип здания: Свободное, Общая площадь: 84 м²

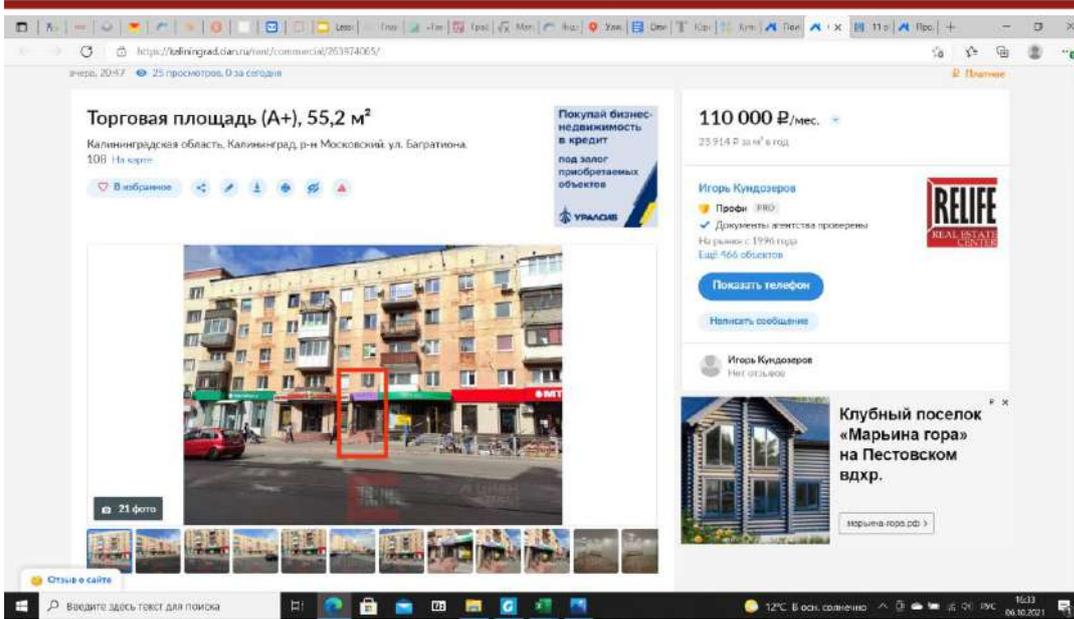
Центральное кондиционирование
Центральное отопление
Сигнализация

О доме

Буд. построены	1963	Этажность	6
Материалы стен	Кирпичный	Подъездов	1
Аварийный	Нет	Квартир	15

Экспорт Почать Пожаловаться

Отзыв о сайте



Торговая площадь (A+), 55,2 м²
 Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона, 109. На карте

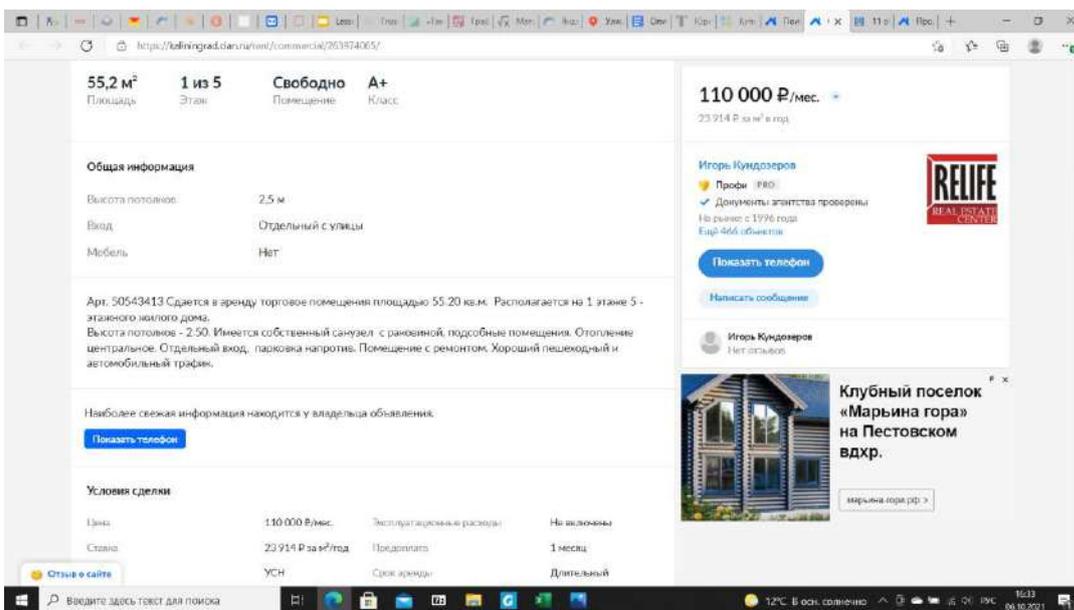
110 000 Р/мес.
 23 914 Р за м² в год

Игорь Кундозеров
 Профи FBO
 ✓ Документы агентства проверены
 На рынке с 1996 года
 Сдел: 466 объектов

Показать телефон
 Написать сообщение

Игорь Кундозеров
 Нет отзывов

Клубный поселок «Марьино гора» на Пестовском вдхр.



55,2 м² Площадь
 1 из 5 Этаж
 Свободно Помещение
 A+ Класс

Общая информация

Высота потолков: 2,5 м
 Вид: Отдельный с улицы
 Мебель: Нет

Арт. 50543413 Сдается в аренду торговое помещение площадью 55,20 кв.м. Распологается на 1 этаже 5-этажного жилого дома. Высота потолков - 2,50. Имеется собственный санузел с раковинной подсобные помещения. Отопление центральное. Отдельный вход, парковка напротив. Помещение с ремонтом. Хороший пешеходный и автомобильный трафик.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 Показать телефон

Условия сделки

Цена:	110 000 Р/мес.	Эксплуатационные расходы:	Не включены
Ставка:	23 914 Р за м ² /год	Подоплата:	1 месяц
УСН:		Срок аренды:	Длительный

110 000 Р/мес.
 23 914 Р за м² в год

Игорь Кундозеров
 Профи FBO
 ✓ Документы агентства проверены
 На рынке с 1996 года
 Сдел: 466 объектов

Показать телефон
 Написать сообщение

Игорь Кундозеров
 Нет отзывов

Клубный поселок «Марьино гора» на Пестовском вдхр.

Торговая площадь, 55,2 м²

Обеспечительный платеж	110 000 Р	Комиссия от клиента	50%
Клиентские платежи	Не включены		

110 000 Р/мес.
23 914 Р за м² в год
Следить за изменениями цены
УСН: комиссия 50%

Игорь Кундозеров
Профи ИРМО
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 1996 года
Есть 466 объектов

Клубный поселок «Марина гора» на Пестовском вдхр.

Торговая площадь, 55,2 м²

110 000 Р/мес.
23 914 Р за м² в год
Следить за изменениями цены
УСН: комиссия 50%

Игорь Кундозеров
Профи ИРМО
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 1996 года
Есть 466 объектов

Клубный поселок «Марина гора» на Пестовском вдхр.

Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а
Аналоги для сравнительного подхода

Продам помещение свободного назначения **28 210 000** рублей / 38 кв.м

Калининградская область, Вальтиск, Вальтиской с.п., Садовая ул. 12

Михаил
+7(911)922-38-10

Пожалуйста, свяжитесь, что является это объявление на 100Р.ру:

[Перезвоните мне](#) [Написать сообщение](#) [Это мое объявление](#)

[Поговориться](#) [Оставить отзыв](#)

ZART - Производство премиальных автомобильных

Описание
Продается Нежилое помещение 403 кв. м, автостоянка - 154,8 кв. м, ограждение 95,3 м, земельный участок - 444 кв. м., кадастровые номера 39:14:010400:750, 39:14:010400:763, 39:14:010400:314, 39:14:010400:760. В помещении сделан хороший ремонт, система вентиляции, охранная, пожарная сигнализация.

Параметры объекта
Площадь: 403 м²

Расположение на карте

Отзывы
Пока отзывов нет, оставьте отзыв

Ваш браузер устарел. Explorer 93.6 устарел и не обеспечивает полноценную и безопасную работу с сайтом

Недвижимость - Балтийск - Купить - Коммерческая недвижимость - Торговое помещение - Купить торговое помещение, 367,3 м²

28 млн., 774 просмотра

367,3 м², торговое помещение
27 000 000 Р Следить за ценой
73 500 Р за м²

Показать телефон +7 (xxx) xxx-xxx-xxx

Балтийск, проспект Ленина, 28А
ж/д ст. Балтийск, 0,70 км

Владимир
Агентство «INVENT REALTY»

Добавить заметку

5 фотографий

Расположение
Объекты рядом

Панорама
Обзор вокруг

Стоимость доставки снижена!
~~249~~

Ваш браузер устарел. Explorer 93.6 устарел и не обеспечивает полноценную и безопасную работу с сайтом

367,3 м², торговое помещение

367,3 м², торговое помещение
27 000 000 Р Следить за ценой
73 500 Р за м²

Показать телефон +7 (xxx) xxx-xxx-xxx

Балтийск, проспект Ленина, 28А
ж/д ст. Балтийск, 0,70 км

Владимир
Агентство «INVENT REALTY»

Добавить заметку

торговое 367,3 м² 1 этаж 9,8 сотки
недвижимость общая на 3 участок

Отделка — косметический ремонт

Охрана

Тип здания — кирпичное

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 удобства его просторных номеров, обставленных элегантной мебелью, спутниковое телевидение и современная ванная комната с бесплатными туалетно-косметическими принадлежностями. Агентство недвижимости «Инвент» - нам доверяют уже 20 лет!

юридическое сопровождение - гарантия безопасности сделки
Объект № 39474
Номер объекта: #5/39474/3808

Владимир
Агентство «INVENT REALTY»

Стоимость доставки снижена!
~~249~~

Здание (В+), 460 м²
Калининградская область, Балтийск, проспект Ленина, 28. На карте

25 750 000 ₽
55 979 ₽ за м²
Следить за изменениями цены
Включены НДС

ID 39750865
Показать телефон
Написать сообщение

Старт продаж посёлка по М2/М4. Участки от 1.2 млн ₽!
Посёлок комфорт-класса. 45 мин от МКАД. Центральные коммуникации. Река, лес, озеро.
Крыжково.л.х

Старт продаж посёлка по М2/М4. Участки от 1.2 млн ₽!
Посёлок комфорт-класса. 45 мин от МКАД. Центральные коммуникации. Река, лес, озеро.
Крыжково.л.х

Отзыв о сайте 4.2 2 этажа В+ 1970

Фотографии (13) Описание На карте Контактное лицо Позвоить объявлению

460 м² Площадь
2 этажа Этажность
В+ Класс
1970 Год постройки

25 750 000 ₽
55 979 ₽ за м²
Следить за изменениями цены
Включены НДС

ID 39750865
Показать телефон
Написать сообщение

Старт продаж посёлка по М2/М4. Участки от 1.2 млн ₽!
Посёлок комфорт-класса. 45 мин от МКАД. Центральные коммуникации. Река, лес, озеро.
Крыжково.л.х

Старт продаж посёлка по М2/М4. Участки от 1.2 млн ₽!
Посёлок комфорт-класса. 45 мин от МКАД. Центральные коммуникации. Река, лес, озеро.
Крыжково.л.х

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 выходов, 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 две въездных ворот с разных сторон.На территории оборудованы навесы из металлоконструкций, покрытие тонированным листовым 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.3/3 1.6 кВт. Все коммуникации.Система канализации в собственности.Противная плита.Барбекю. Комплекс и земельный участок в собственности.Земельный фонд, не граничит с охраняемой территорией, что позволяет без ограничений установить любое оборудование. Парковка застоявшая и земельная зона округа выдана для 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 переводом в другой регион.Торг для реального покупателя. Возможен обмен на квартиру в Санкт-Петербурге с вашей дилитацией.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон

Условия сделки

Отзыв о сайте 25 750 000 ₽ Налог НДС включен: 4 291 666 ₽

Фотографии (13) Описание На карте Контактное лицо Позволяя объявления Здание, 460 м²

Условия сделки

Цена	25 750 000 ₽	Наличие	НДС включен: 4 291 666 ₽
Ставо	55 979 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

О здании

Год постройки	1970	Высота потолков	3.5 м
Возможное назначение	Свободное	Состояние	Требуется косметический ремонт
Кол-во этажей	Двухэтажное	Мебель	Есть
Общая площадь	460 м²	Линия дома	Первая
Площадь участка	0,15 га	Статус участка	В собственности
Вид	Отдельный с улицы		
Парковка	Неземная	Количество парковочных мест	10

[Отзыв о сайте](#)

25 750 000 ₽
55 979 ₽ за м²
[Скачать закладки и комментарии](#)
Включены НДС

ID 39750865
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Старт продаж посёлка по M2IM4. Участки от 1.2 млн ₽!
Поездок комфорт-класса, 45 мин от МКАД, Центральные коммуникации, Рэва, лес, озеро.
[Крепкого па!](#)

Старт продаж посёлка по M2IM4. Участки от 1.2 млн ₽!
Поездок комфорт-класса, 45 мин от МКАД, Центральные коммуникации, Рэва, лес, озеро.
[Крепкого па!](#)

Фотографии (13) Описание На карте Контактное лицо Позволяя объявления Здание, 460 м²

Вид: Отдельный с улицы

Парковка: Неземная | Количество парковочных мест: 10

- Естественная вентиляция
- Автономное отопление
- Сигнализация

Калининградская область, Балтийск, просп. Ленина, 28

Показать район Инфраструктура Панорама

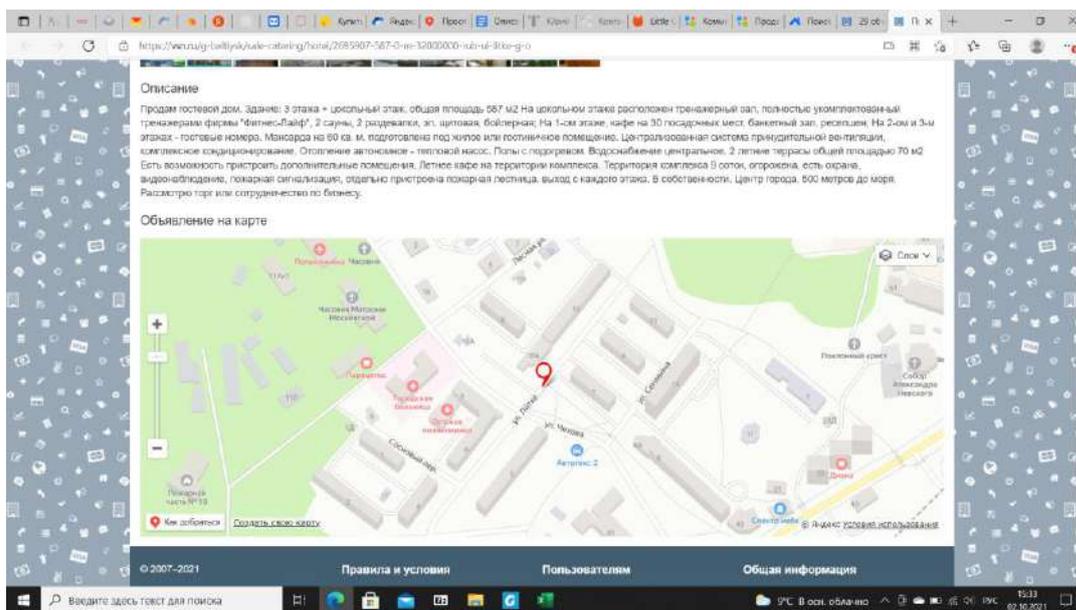
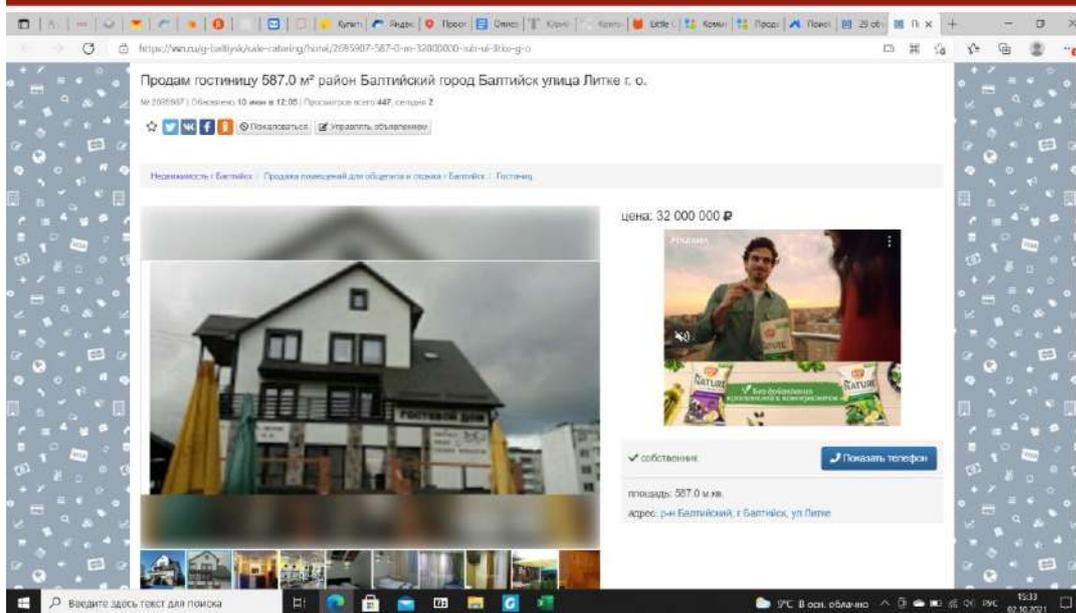
Здание

25 750 000 ₽
55 979 ₽ за м²
[Скачать закладки и комментарии](#)
Включены НДС

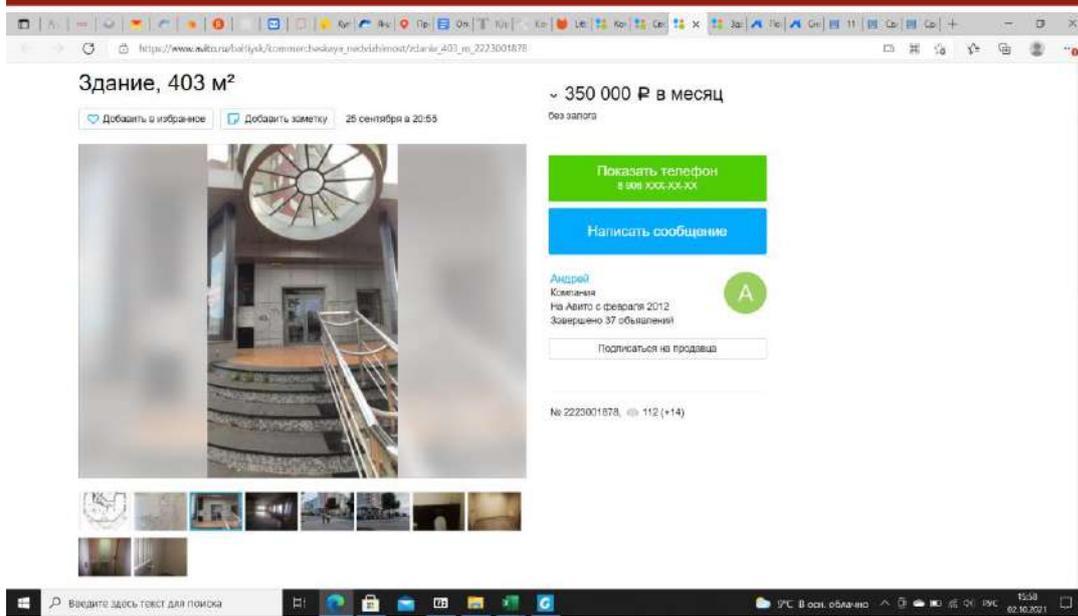
ID 39750865
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Старт продаж посёлка по M2IM4. Участки от 1.2 млн ₽!
Поездок комфорт-класса, 45 мин от МКАД, Центральные коммуникации, Рэва, лес, озеро.
[Крепкого па!](#)

Старт продаж посёлка по M2IM4. Участки от 1.2 млн ₽!
Поездок комфорт-класса, 45 мин от МКАД, Центральные коммуникации, Рэва, лес, озеро.
[Крепкого па!](#)



Аналоги для доходного подхода



Здание, 403 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 25 сентября в 20:55

350 000 Р в месяц
без залога

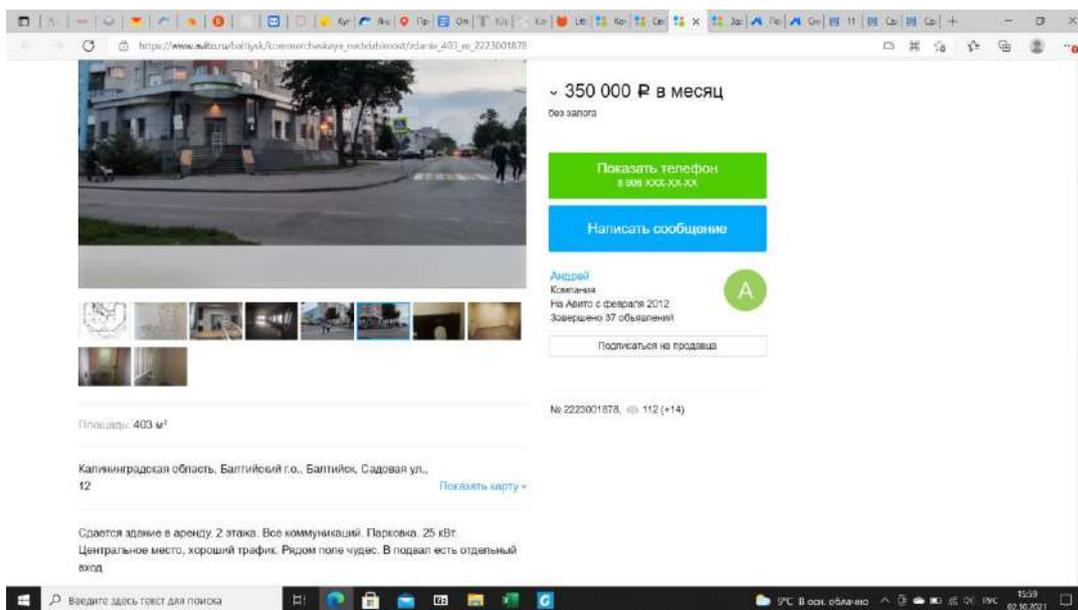
Показать телефон
в 800 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Андрей
Компания
На Авито с февраля 2012
Завершено 37 объявлений

Подписаться на продавца

№ 2223001578, 112 (+14)



Здание, 403 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 25 сентября в 20:55

350 000 Р в месяц
без залога

Показать телефон
в 800 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Андрей
Компания
На Авито с февраля 2012
Завершено 37 объявлений

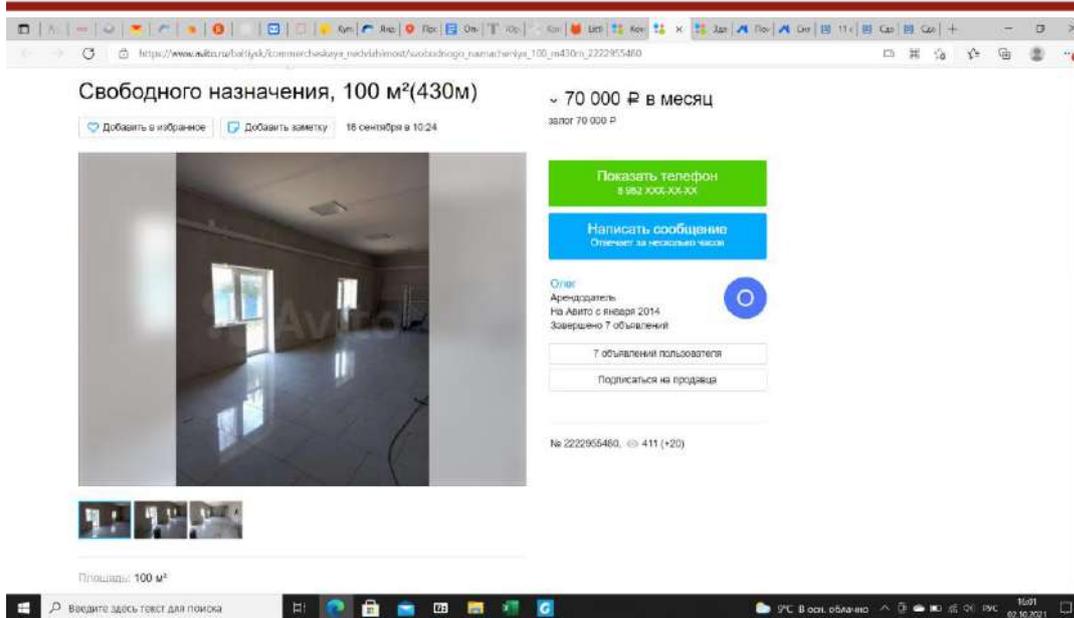
Подписаться на продавца

№ 2223001578, 112 (+14)

Площадь: 403 м²

Калининградская область, Балтийский г.о., Балтийск, Садовая ул., 12 [Показать карту](#)

Сдается здание в аренду 2 этажа. Все коммуникации. Парковка. 25 кВт.
Центральное место, хороший трафик. Рядом поле чудес. В подвале есть отдельный вход



Свободного назначения, 100 м²(430м)

Добавить в избранное · Добавить заметку · 18 сентября в 10:24

70 000 **₽** в месяц
залог 70 000 **₽**

Показать телефон
в 992 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Оценить

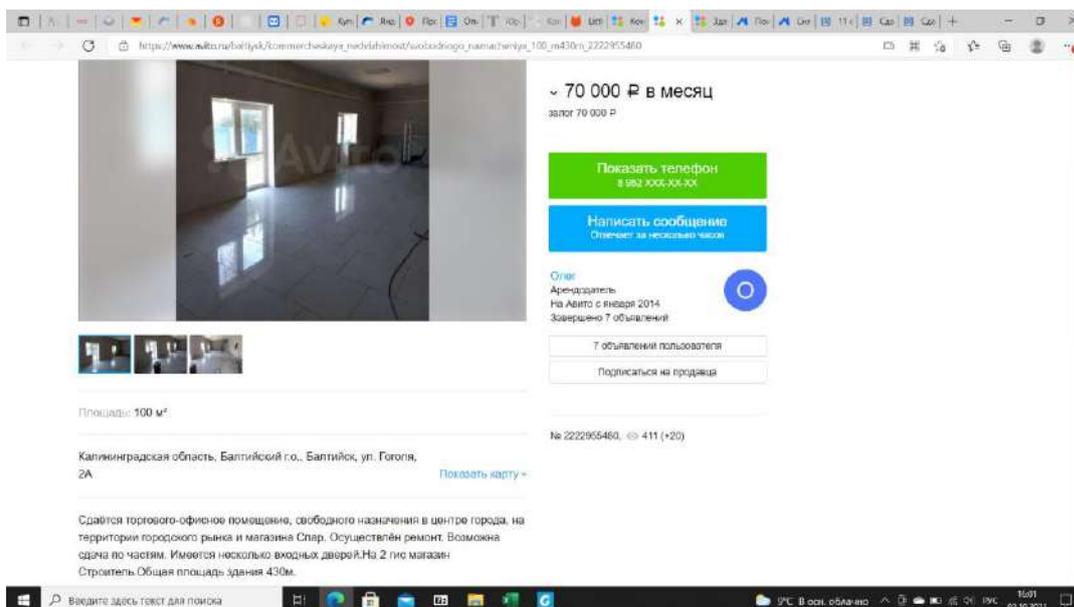
Арендодатель
На Авито с января 2014
Завершено 7 объявлений

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2222955460, ☎ 411 (+20)

Площадь: 100 м²



Свободного назначения, 100 м²(430м)

Добавить в избранное · Добавить заметку · 18 сентября в 10:24

70 000 **₽** в месяц
залог 70 000 **₽**

Показать телефон
в 992 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Оценить

Арендодатель
На Авито с января 2014
Завершено 7 объявлений

7 объявлений пользователя

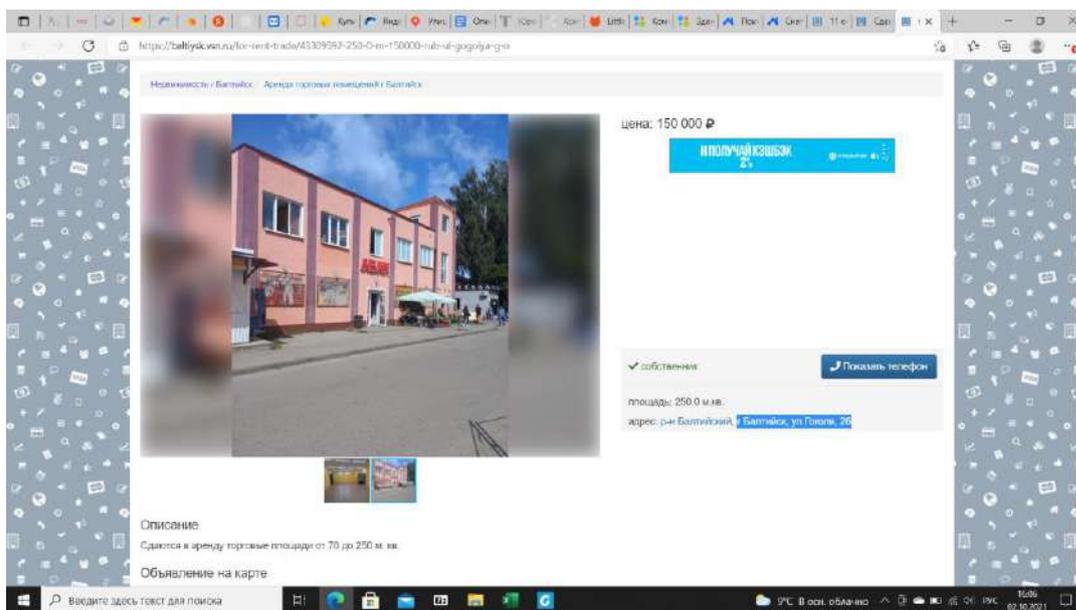
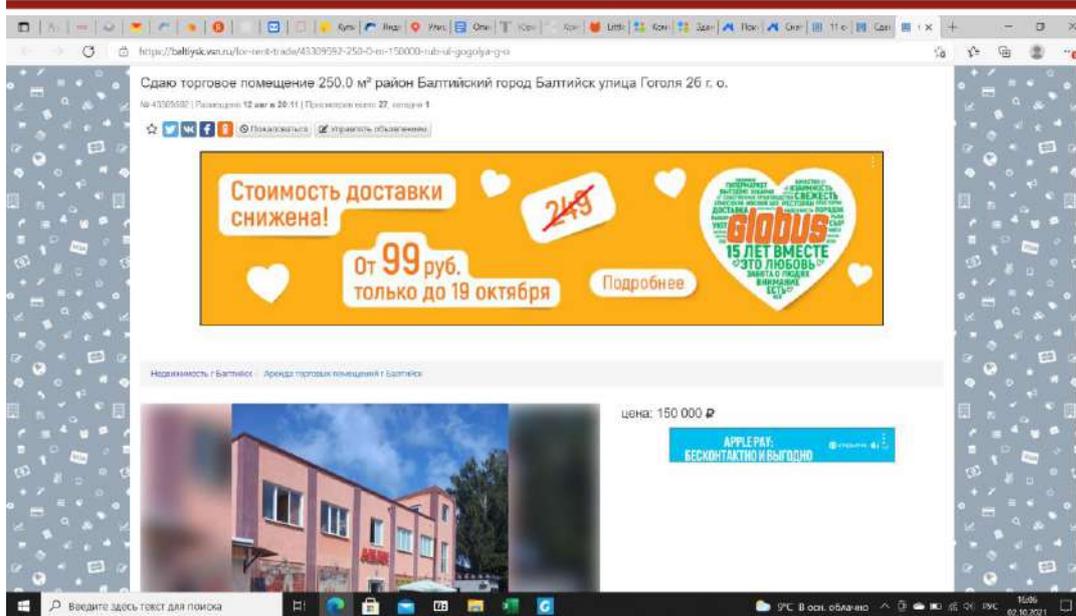
Подписаться на продавца

№ 2222955460, ☎ 411 (+20)

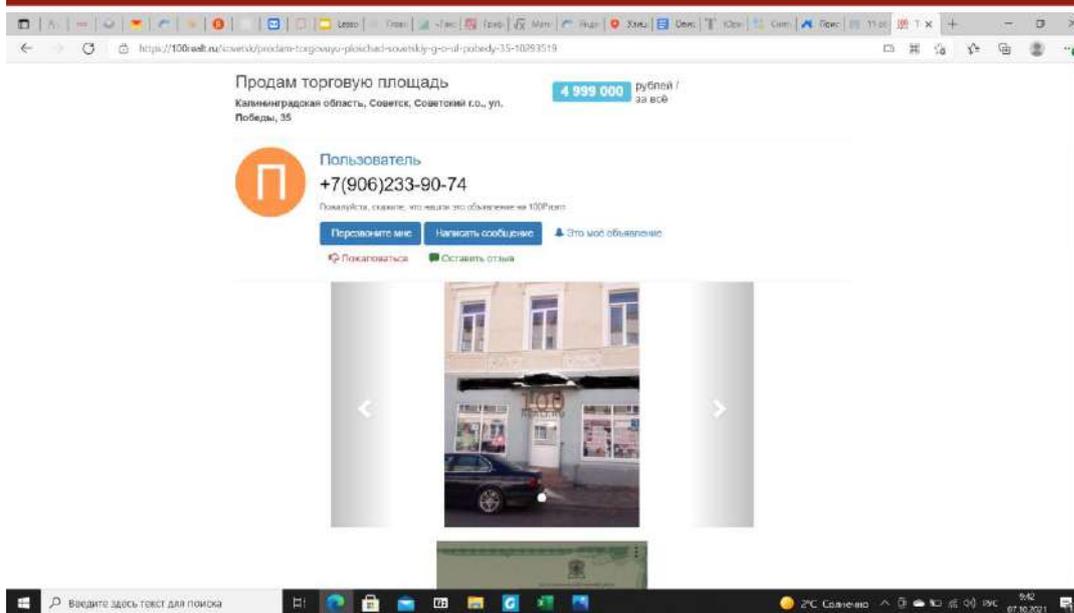
Площадь: 100 м²

Калининградская область, Балтийский г.о., Балтийск, ул. Гоголя, 2А [Показать карту](#)

Сдается торговое-офисное помещение, свободного назначения в центре города, на территории городского рынка и магазина Стар. Осуществлен ремонт. Возможна сдача по частям. Имеется несколько входных дверей. Но 2 по магазин. Строитель. Общая площадь здания 430м.



Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1
Аналоги для сравнительного подхода



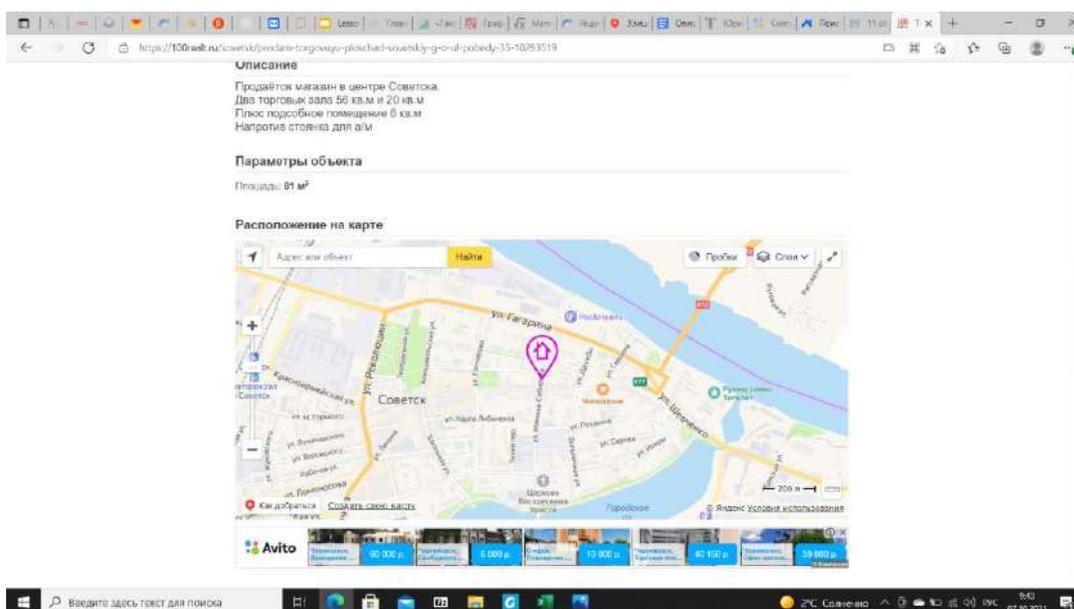
Продам торговую площадь
Калнинградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 35

4 999 000 рубль / за всё

Пользователь
+7(906)233-90-74

Покажите мне | Написать сообщение | Это мое объявление

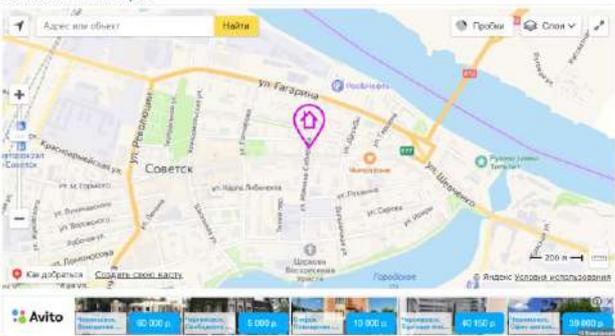
Показать фото | Оставить отзыв



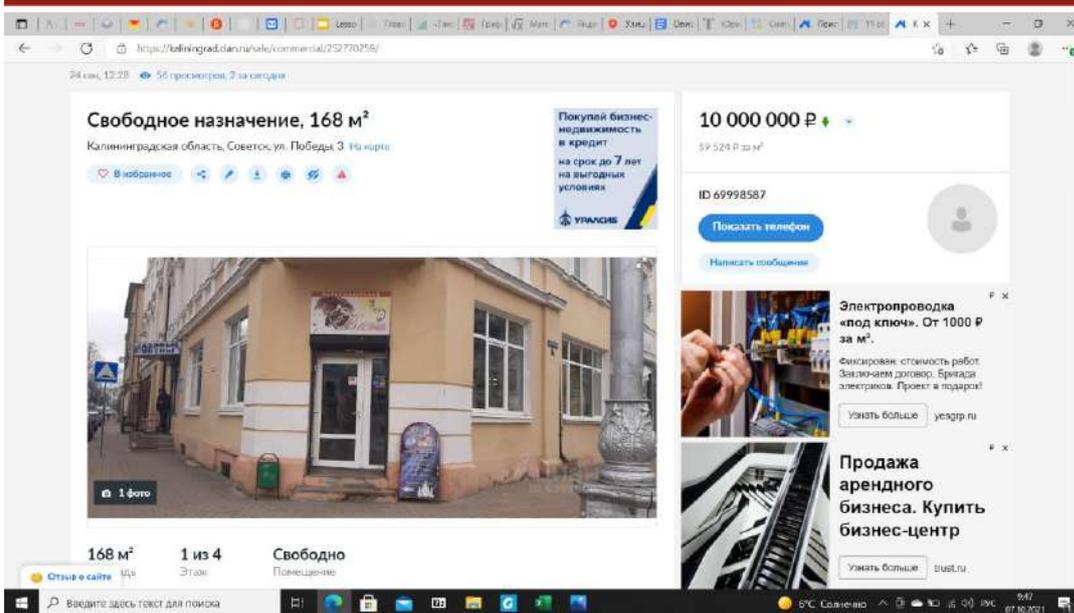
Описание
Продается магазин в центре Советска.
Два торговых зала 56 кв.м и 20 кв.м
Глос подсобное помещение 6 кв.м
Напротив остановки для а/м

Параметры объекта
Площадь: 81 м²

Расположение на карте



Avito



Свободное назначение, 168 м²
Калининградская область, Советск, ул. Победа 3 На карте

10 000 000 ₽
59 524 ₽ за м²

ID 69998587

Показать телефон

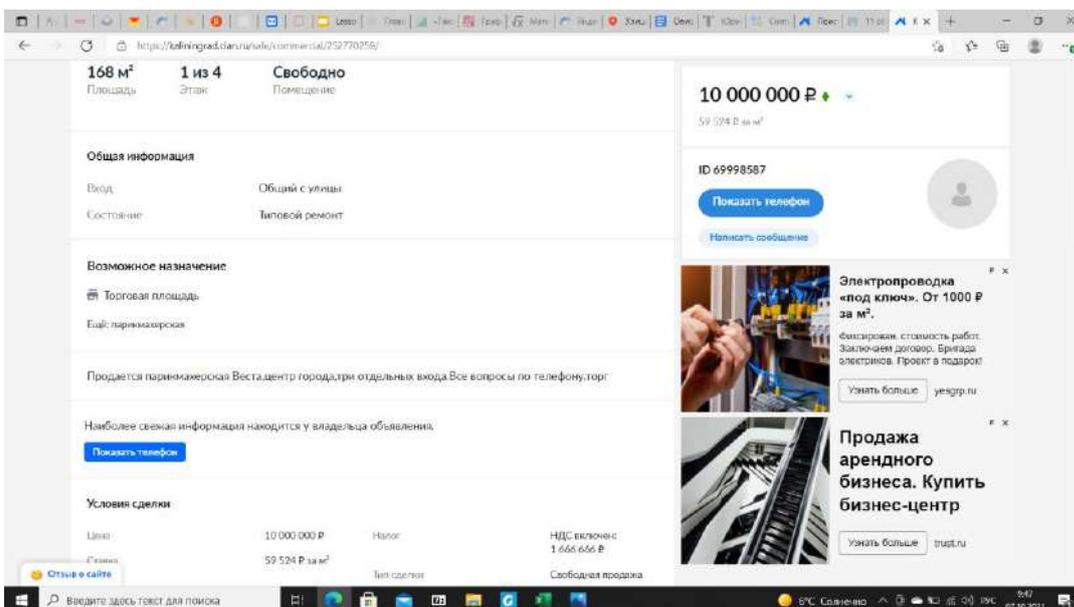
Написать сообщение

Покупай бизнес-движимость в кредит на срок до 7 лет на выгодных условиях

168 м² 1 из 4 Этаж Свободно Помещение

Электрорпроводка «под ключ». От 1000 Р за м².
Финансируем, стоимость работ. Заключаем договор. Бригада электриков. Проект в подарок!
Узнать больше uezpr.ru

Продажа арендного бизнеса. Купить бизнес-центр
Узнать больше trust.ru



168 м² 1 из 4 Этаж Свободно Помещение

10 000 000 ₽
59 524 ₽ за м²

ID 69998587

Показать телефон

Написать сообщение

Общая информация

Вход: Общий с улицы

Состояние: Типовой ремонт

Возможное назначение

Торговая площадь

Бизнес-паркинговская

Продается паркинговская Веста-центр города-двух отдельных входов Все вопросы по телефону-торг

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

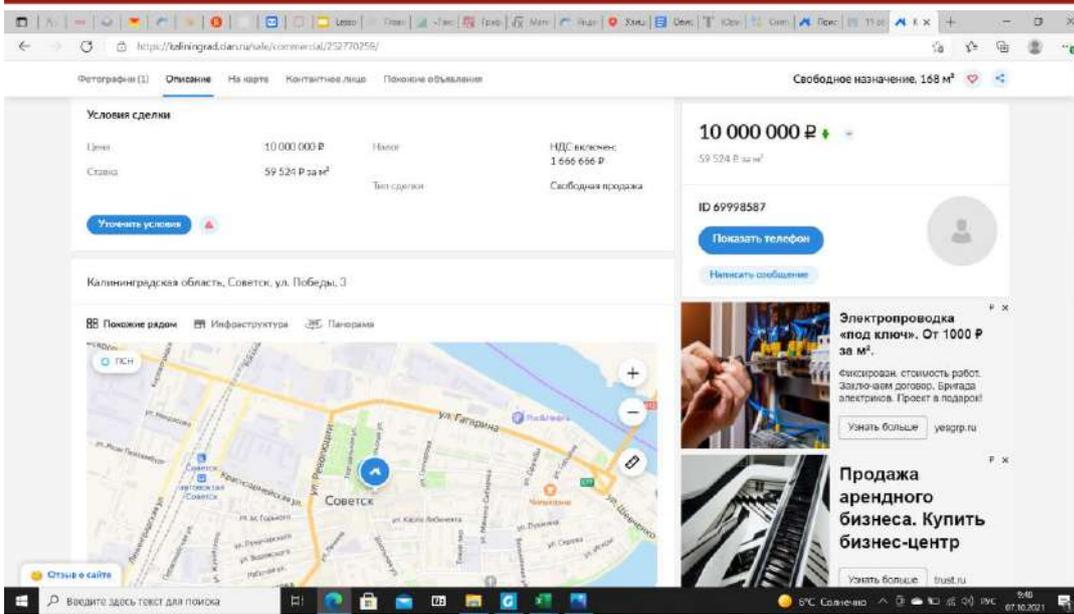
Показать телефон

Условия сделки

Цена:	10 000 000 Р	Налог:	НДС включено
Этаж:	59 524 Р за м ²	Тип сделки:	1 666 666 Р
			Свободная продажа

Электрорпроводка «под ключ». От 1000 Р за м².
Финансируем, стоимость работ. Заключаем договор. Бригада электриков. Проект в подарок!
Узнать больше uezpr.ru

Продажа арендного бизнеса. Купить бизнес-центр
Узнать больше trust.ru



Свободное назначение, 168 м²

Условия сделки

Цена	10 000 000 Р	Налог	НДС включен: 1 666 666 Р
Ставка	59 524 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Калининградская область, Советск, ул. Победы, 3

Пожалуйста, выберите район: **Советск**

Пожалуйста, выберите инфраструктуру: **ПСи**

Пожалуйста, выберите панораму: **Панорама**

10 000 000 Р

59 524 Р за м²

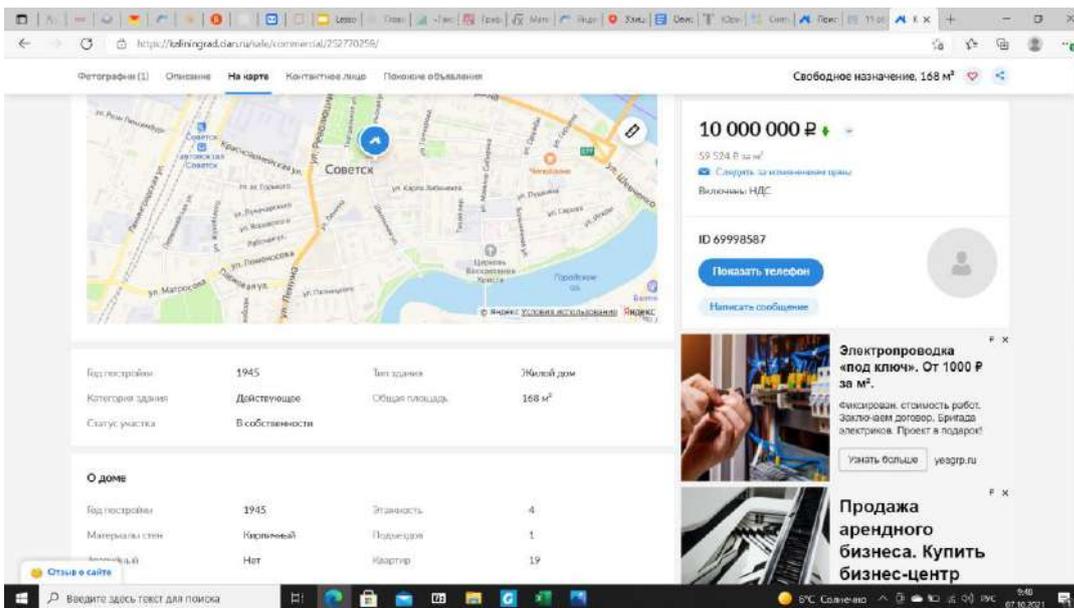
ID 69998587

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Электрорпроводка «под ключ». От 1000 Р за м².
Фиксируем, стоимость работ. Заложим договор. Бригада электриков. Проект в подарок!
[Узнать больше](#) ueazpr.ru

Продажа арендного бизнеса. Купить бизнес-центр
[Узнать больше](#) trust.ru



Свободное назначение, 168 м²

10 000 000 Р

59 524 Р за м²

[Служить за установление цены](#)

Включены НДС

ID 69998587

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Электрорпроводка «под ключ». От 1000 Р за м².
Фиксируем, стоимость работ. Заложим договор. Бригада электриков. Проект в подарок!
[Узнать больше](#) ueazpr.ru

Продажа арендного бизнеса. Купить бизнес-центр
[Узнать больше](#) trust.ru

На карте

Буд. постройки	1945	Тип здания	Жилый дом
Категория здания	Действующее	Общая площадь	168 м²
Статус участка	В собственности		

О доме

Буд. постройки	1945	Этажность	4
Материалы стен	Кирпичный	Подъездов	1
	Нет	Квартир	19

Торговая площадь, 68 м²
Калининградская область, Советск, улица Луначарского, 4

4 600 000 ₽

Надежда Бичан (Рогозина) +7(911)850-12-67

Обратный звонок Наласать отзыв Жалоба

Описание

Описание

Центр города, ориентир гостиница "Россия", три торговых зала, подсобное и подвальное помещения. Центральное отопление.

Параметры объекта

Площадь: 68 м²

Расположение на карте

Отзывы

Помещение свободного назначения, 150 м² **7 500 000 Р**

Калининградская область, Советск, Советский со., Интернациональная ул.

Анна +7(906)239-24-15

Обратный звонок Написать отзыв Жалоба

Описание
Продам или дам в аренду помещение , разделены на 3 магазина , 70 кв.м, 35 и 35. Центр города, хорошая проходимость. Насчит видов деятельности звоните, все вопросы по телефону. Собственник.

Описание
Продам или дам в аренду помещение , разделены на 3 магазина , 70 кв.м, 35 и 35. Центр города, хорошая проходимость. Насчит видов деятельности звоните, все вопросы по телефону. Собственник.

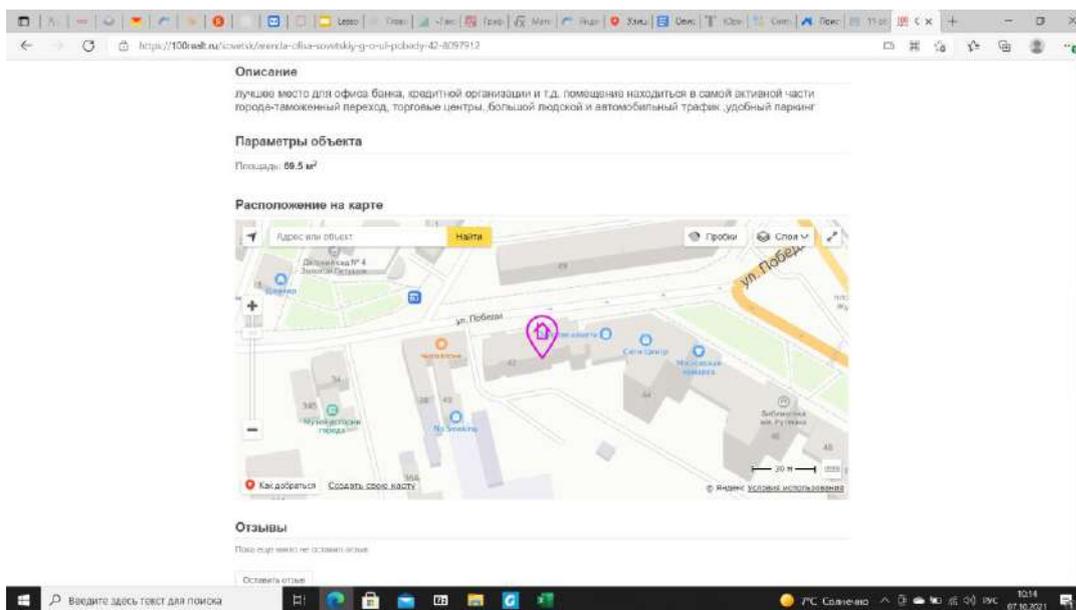
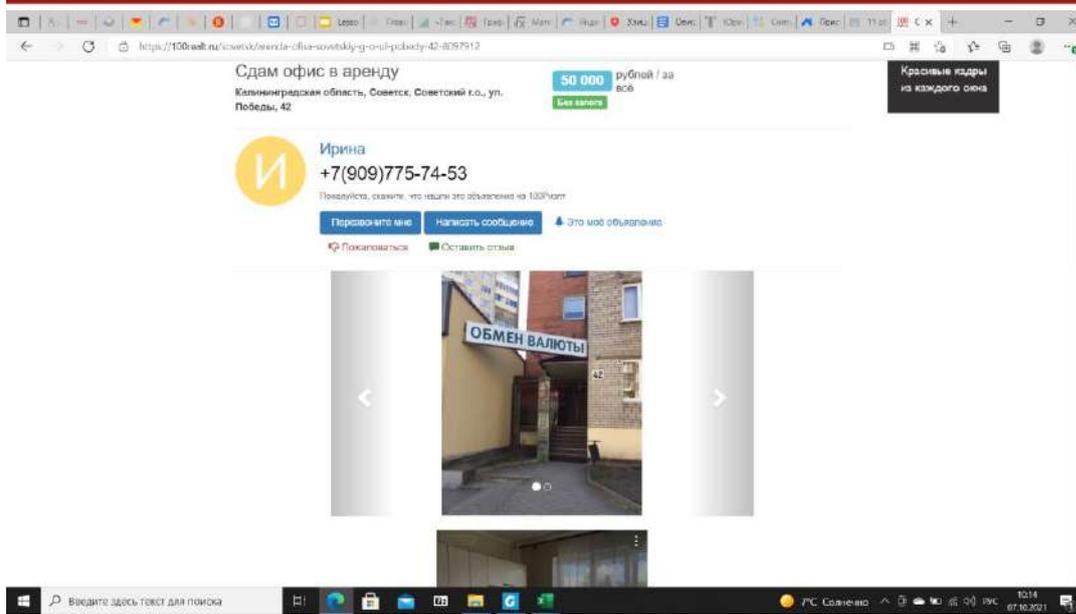
Параметры объекта
Площадь: 150 м²

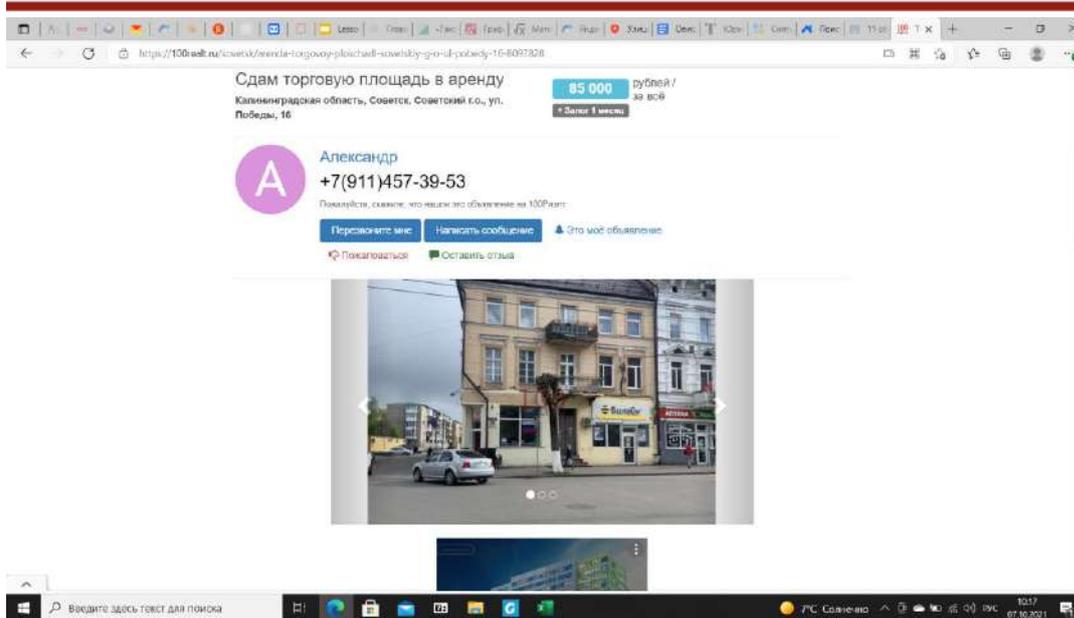
Расположение на карте

Отзывы

BMW M5 2001.
6 500 000 Р

Аналоги для доходного подхода





Сдам торговую площадь в аренду **85 000** рублей / за всё

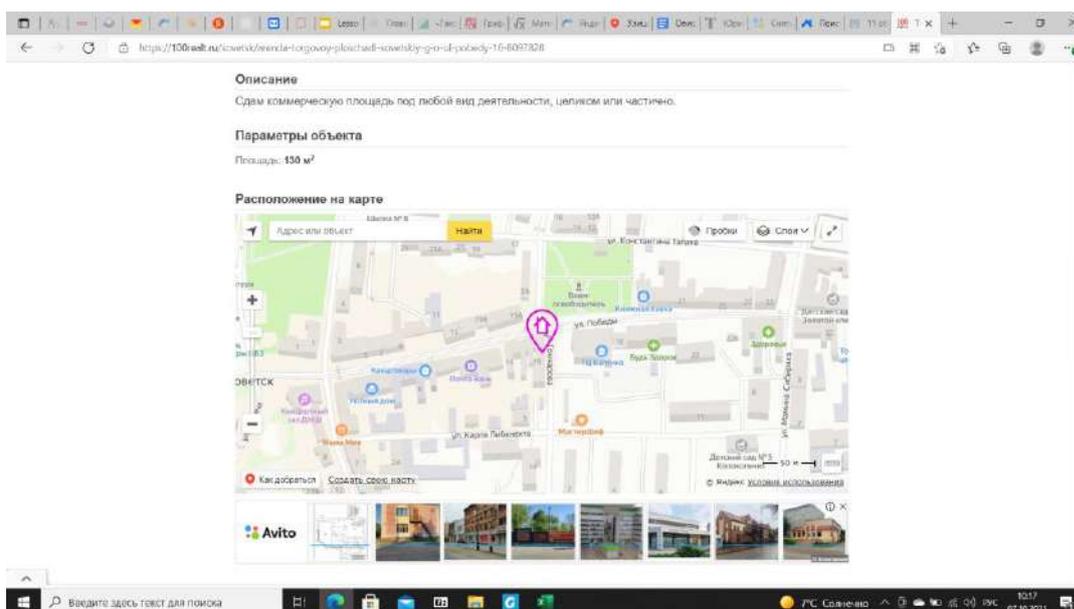
Калининградская область, Советск, Советский к.о., ул. Победы, 16

Александр
+7(911)457-39-53

Пожалуйста, свяжитесь, что вы видите объявление на 100% плат

Перезвоните мне Написать сообщение Это мой объявление

Показать фото Создать отзыв



Описание

Сдам коммерческую площадь под любой вид деятельности, целиком или частично.

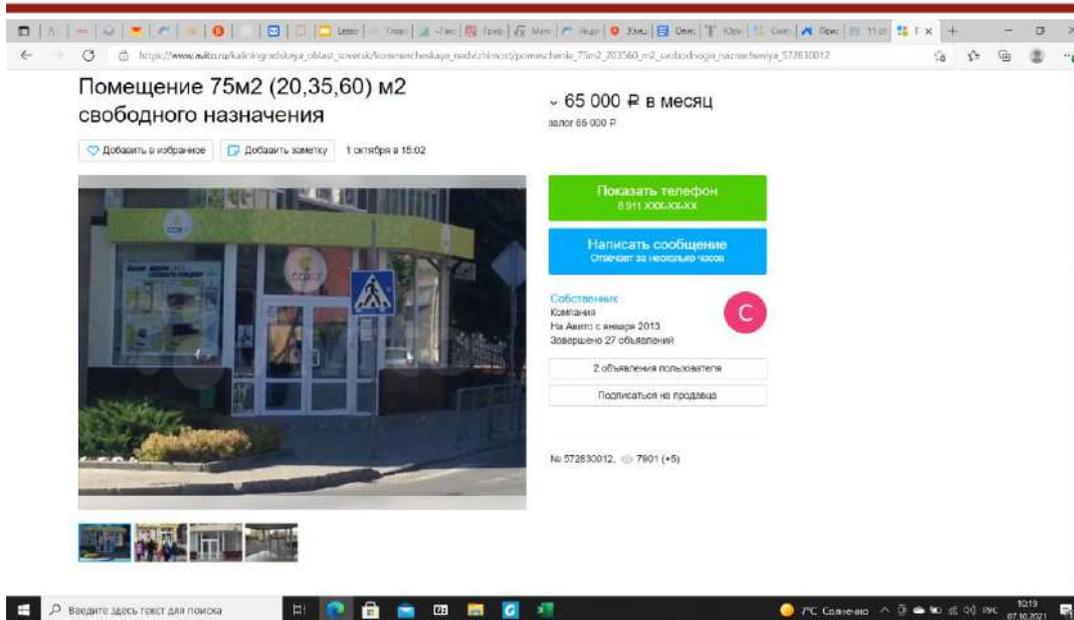
Параметры объекта

Площадь: 150 м²

Расположение на карте



Avito



Помещение 75м2 (20,35,60) м2
свободного назначения

65 000 Р в месяц
залог 65 000 Р

Добавить изображение Добавить заметку 1 октября в 15:02



Показать телефон
8 911 xxx-xx-xx

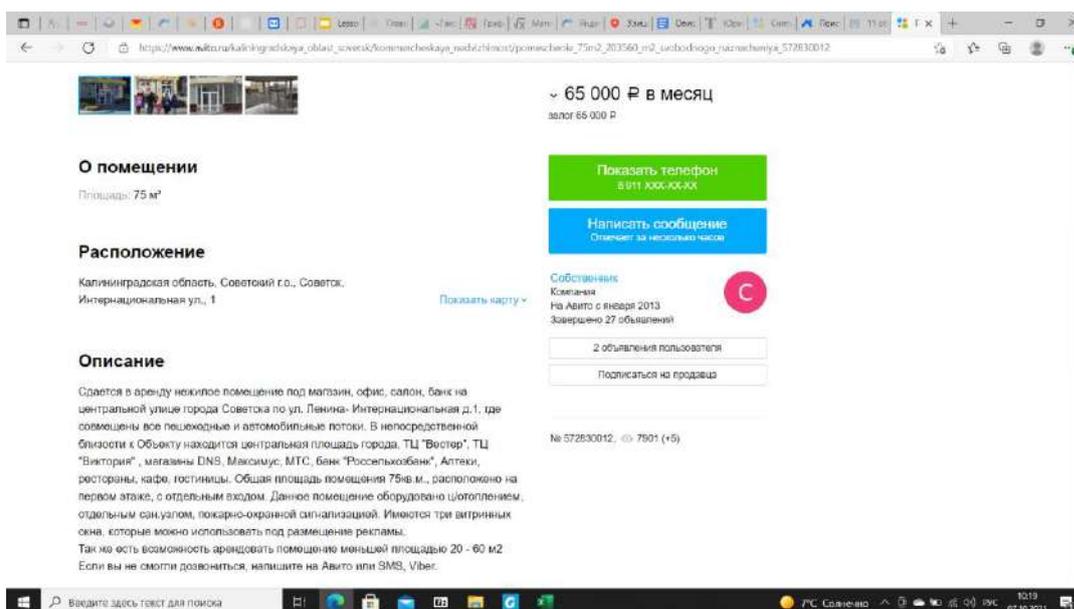
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Собственник
Компания
На Авто с января 2013
Завершено 27 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 572830012, ☎ 7901 (+5)



65 000 Р в месяц
залог 65 000 Р

Показать телефон
8 911 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Собственник
Компания
На Авто с января 2013
Завершено 27 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 572830012, ☎ 7901 (+5)

О помещении
Площадь: 75 м²

Расположение
Калининградская область, Советский г.о., Советск,
Интернациональная ул., 1 [Показать карту](#)

Описание
Сдается в аренду нежилое помещение под магазин, офис, салон, банк на центральной улице города Советска по ул. Ленина-Интернациональная д.1, где совмещены все пешеходные и автомобильные потоки. В непосредственной близости к Объекту находится центральная площадь города, ТЦ "Востер", ТЦ "Виктория", магазины DNS, Максимум, МТС, банк "Россельхозбанк", Алтеки, рестораны, кафе, гостиницы. Общая площадь помещения 75 кв. м., расположено на первом этаже, с отдельным входом. Данное помещение оборудовано отоплением, отдельным санузлом, пожарно-охранной сигнализацией. Имеются три витринных окна, которые можно использовать под размещение рекламы.
Так же есть возможность арендовать помещение меньшей площадью 20 - 60 м2. Если вы не смогли дозвониться, напишите на Авто или SMS, Viber.

**Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь
Театральная, дом №.2**
Аналоги для сравнительного подхода

Продам Торговое помещение, 478.3 м² 30 000 000 Р

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 8 сентября в 14:28



[Показать телефон](#)
8 (521) xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Клекс
Компания
На Авито с июля 2016
Завершено 23 объявления

21 объявление пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
менеджер

№ 2037412907, ☎ 2403 (+4)

О помещении 30 000 000 Р

Площадь: 478.3 м²

Расположение

Калининградская область, Черняковский г.о., Черняховск, ул. Калинина, 4 [Показать карту](#)

Описание

Продается помещение свободного назначения от собственника.

Здание расположено на одной из главных улиц города Черняховск, активный пеший и авто трафик к центральному рынку города.

Улицы отремонтированы по проекту Администрации, для дальнейшего привлечения туристов.

Заключен договор длительной аренды с Федеральной сетевой аптекой.

Площадь объекта – 478,3 кв.м. Этажность здания: полноценный цоколь и 1 этаж.

Объект обеспечен инженерными коммуникациями (центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение - эл. мощность 11,5 кВт, с возможностью увеличения до 50 кВт).

Отдельный вход на первый этаж и в цоколь, а также запасные для зоны погрузки-разгрузки.

[Показать телефон](#)
8 (521) xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

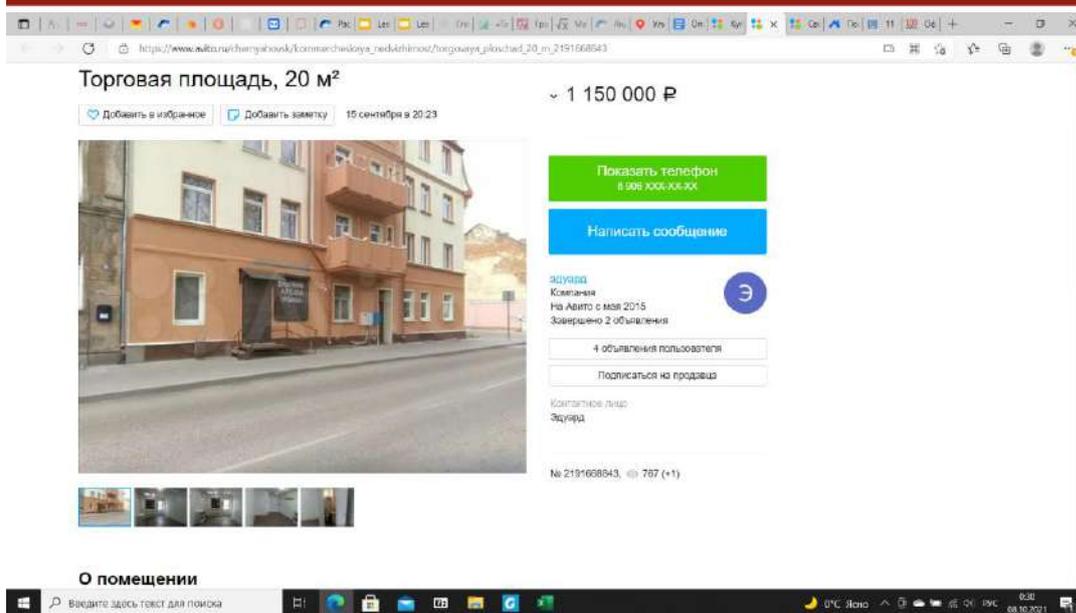
Клекс
Компания
На Авито с июля 2016
Завершено 23 объявления

21 объявление пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
менеджер

№ 2037412907, ☎ 2403 (+4)



Торговая площадь, 20 м²

Добавить в избранное Добавить закладку 15 сентября в 20:23

1 150 000 Р

Показать телефон
8 999 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Эксперт
Компания
На Авито с мая 2015
Завершено 2 объявления

4 объявления пользователя

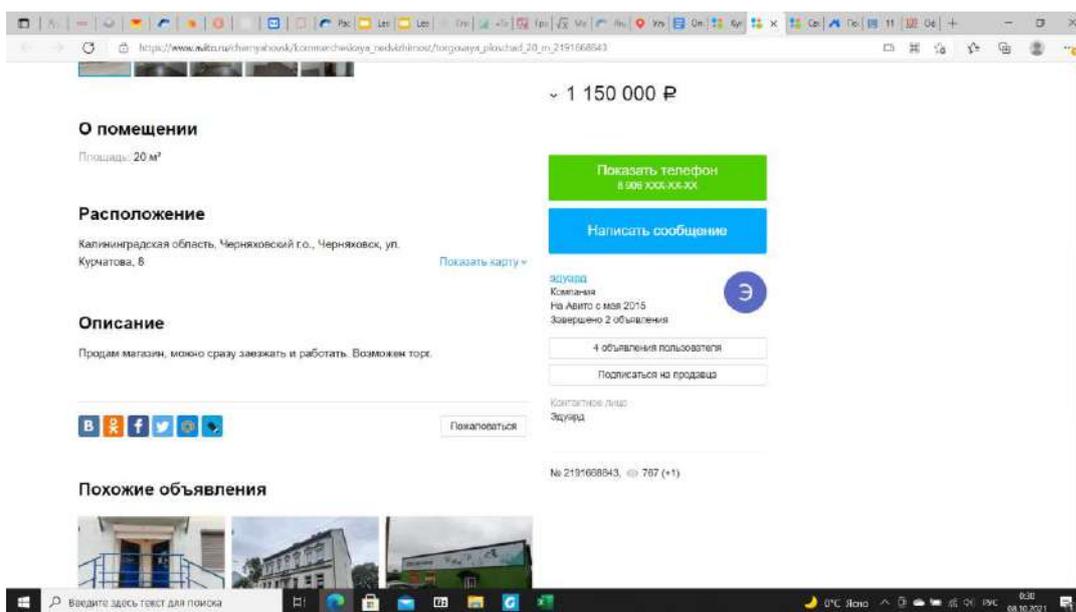
Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Эдгард

№ 2191668843, ☎ 767 (+1)

О помещении

Введите здесь текст для поиска



1 150 000 Р

О помещении

Площадь: 20 м²

Расположение

Калининградская область, Черняховский г.о., Черняховск, ул. Курнатов, 6

Показать карту

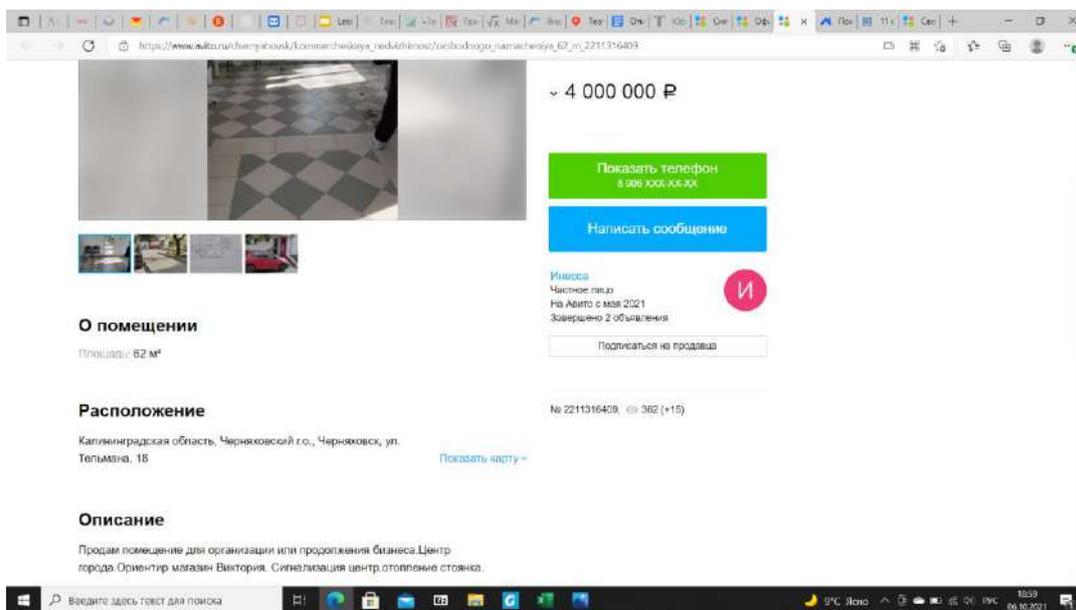
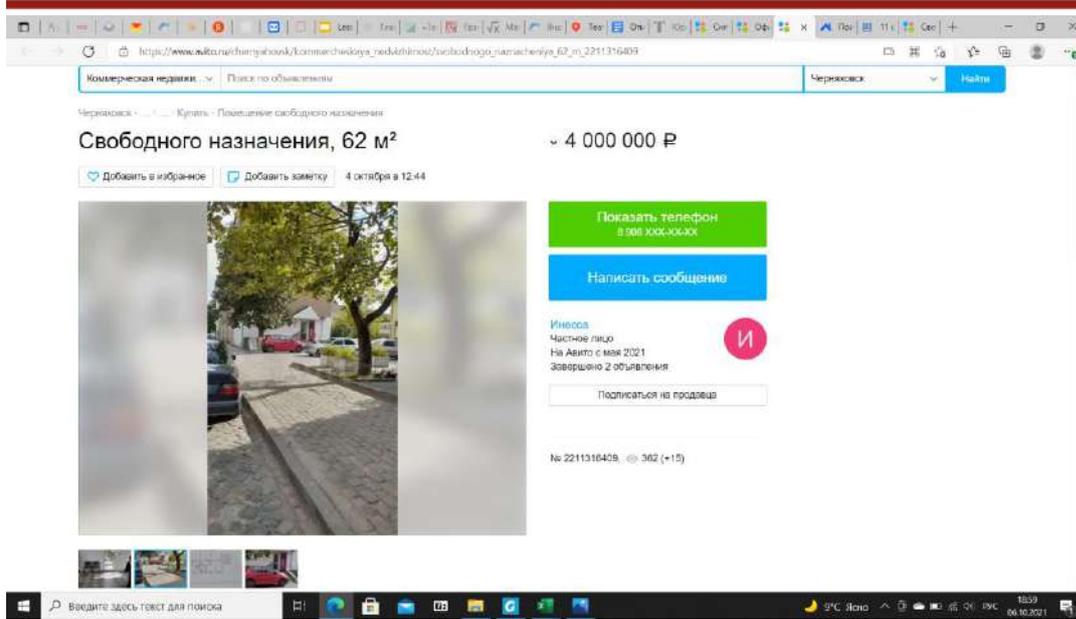
Описание

Продам магазин, можно сразу завезать и работать. Возможен торг.

Поделиться

Похожие объявления

Введите здесь текст для поиска



Аналоги для доходного подхода

Торговая площадь, от 193,6 до 420,3 м² 600 Р в месяц за м²
звонг 135 720 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 13 сентября в 10:02



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Кто-то
Коллежия
На Авто с июля 2016

21 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
МЕНЕДЖЕР

№ 1908487803, ☎ 3861 (+10)

О помещении
Площадь: 226,2 м²

Расположение
Калининградская область, Черняковский г.о., Черняховск, ул. Калинина, 4 [Показать карту](#)

Описание
Предлагается в аренду торговая площадь от собственника в Помещении расположенном в центре г. Черняховск.
Под различные виды деятельности:
- общепит,
- офисы,
- торговые площади,
- услуги.
Общая площадь 419,8 кв.м. Возможна сдача по этажно на 1эт. - 193,6кв.м. и цокольный эт. - 226,2 кв.м. - на каждом помещении несколько входных зон с возможностью организовать погрузочно-разгрузочную зону.
Предоставляются все условия: электроснабжение - 11,5 кВт (возможно дополнительное увеличение), теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение.
Индивидуальные условия.

600 Р в месяц за м²
звонг 135 720 Р

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

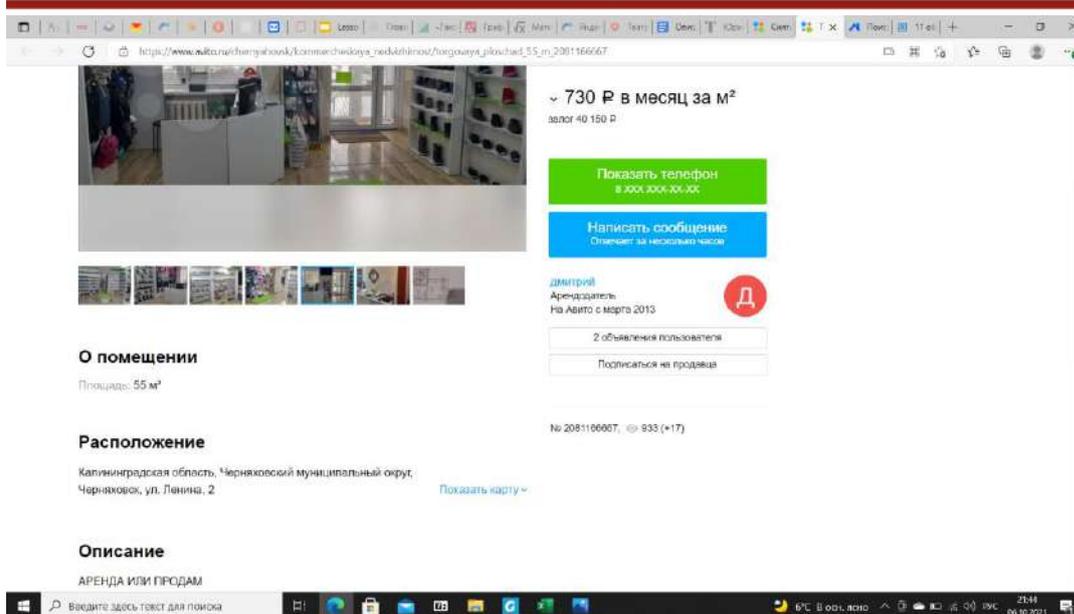
Кто-то
Коллежия
На Авто с июля 2016

21 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
МЕНЕДЖЕР

№ 1908487803, ☎ 3861 (+10)



https://www.avito.ru/tyumen/chernyakovskiy_municipalnoy_razdelnyy_territorniy_organizatsionnyy_55_m_2081166667

730 Р в месяц за М²
залог 40 150 Р

[Показать телефон](#)
в 900 300 300 300

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Дмитрий
Арендодатель
На Авито с марта 2013

2 объявления пользователя

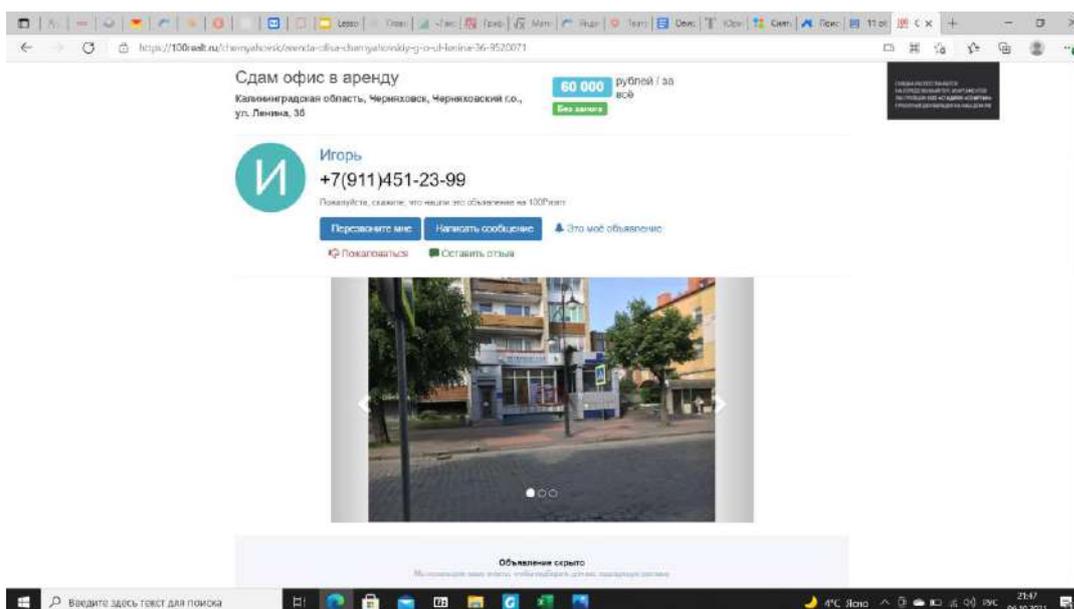
[Подписаться на продавца](#)

№ 2081106667, ☎ 933 (+17)

О помещении
Площадь: 55 м²

Расположение
Калининградская область, Черныковский муниципальный округ,
Черныковск, ул. Ленина, 2 [Показать карту](#)

Описание
АРЕНДА ИЛИ ПРОДАМ



https://100ad.ru/tyumen/chernyakovskiy_municipalnoy_razdelnyy_territorniy_36-9520071

Сдам офис в аренду
Калининградская область, Черныковск, Черныковский со.,
ул. Ленина, 36

60 000 рублей / за
всё

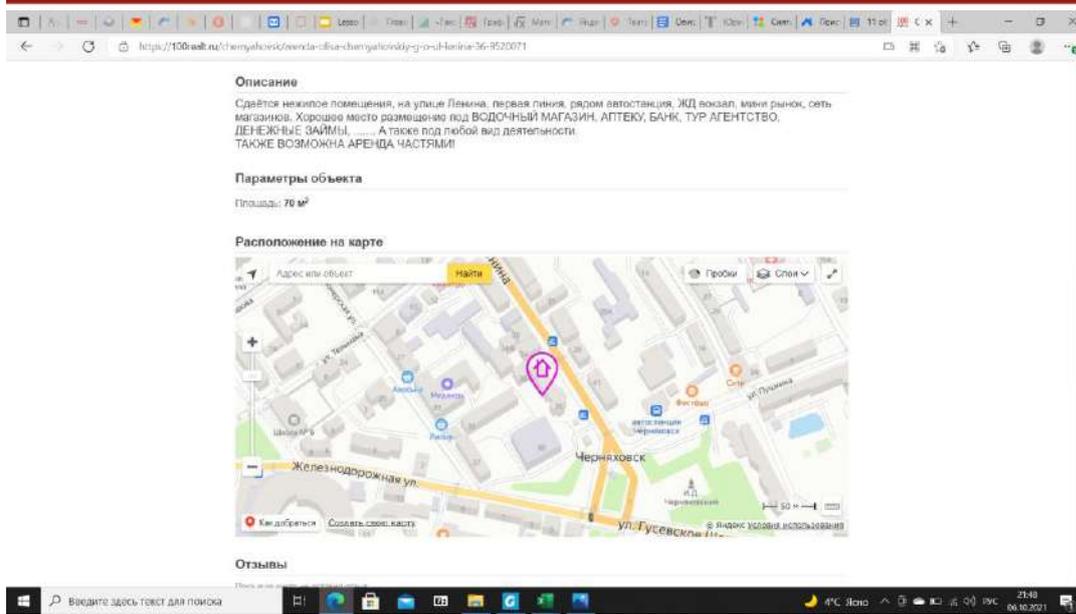
[Игорь](#)
+7(911)451-23-99

Покажите, скажите, что вы видели это объявление на 100Ad.ru

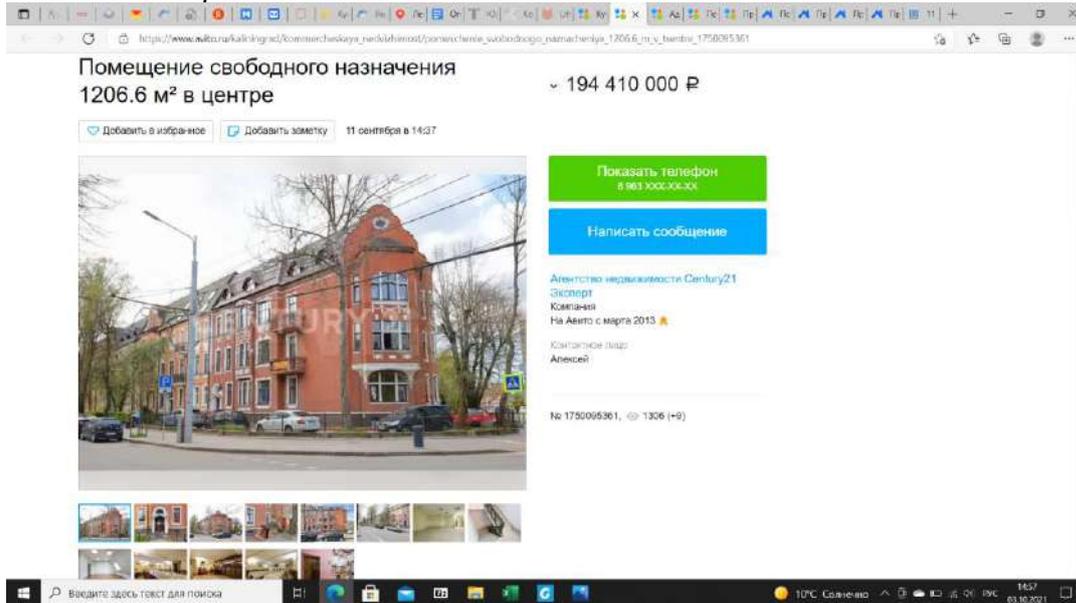
[Перейдите мне](#) [Написать сообщение](#) [Это мое объявление](#)

[Показывать](#) [Скрывать отзывы](#)

Объявление скрыто
Мы сообщаем вам об этом, чтобы вы могли увидеть другие объявления



Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28 Аналоги для сравнительного подхода



Площадь: 1206.6 м² 194 410 000 Р

Калининградская область, Калининград, Комсомольская ул., 01
р-н Центральный [Показать карту](#)

Внимание!
Эксклюзивное предложение от собственника!

В центре Калининграда продается помещение свободного назначения, функционирующее в настоящее время как административно-офисное здание, общей площадью 1206.6 кв.м.

Адрес местоположения объекта: г.Калининград, ул. Комсомольская 01.

Удобное местоположение в историческом районе города с отлично развитой инфраструктурой, интенсивный пешеходный и автомобильный трафик, прекрасно подходит для ведения бизнеса.

Здание имеет четыре этажа, на которых расположились ряд долгосрочных арендаторов, цокольный этаж занимает действующая кафе.

Евроремонт, высота потолков 3.6 метра.

Гостевая наземная парковка, система охранного видеонаблюдения с постоянным постом охраны.

Здание оборудовано автоматической противопожарной системой, электроснабжение 50 кВт.

Комплексная система приточно-вытяжной вентиляции, автономная система отопления природным газом с собственной котельной с автоматическим режимом работы.

[Показать телефон](#)
в 000 000 000 000

[Написать сообщение](#)

Агентство недвижимости Century21
Эксперт
Компания
На Авто с марта 2013

Контактное лицо:
Алексей

№ 1750050361, ☎ 1306 (+8)

Административное здание, 600 м² 84 000 000 Р

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 29 сентября в 19:08



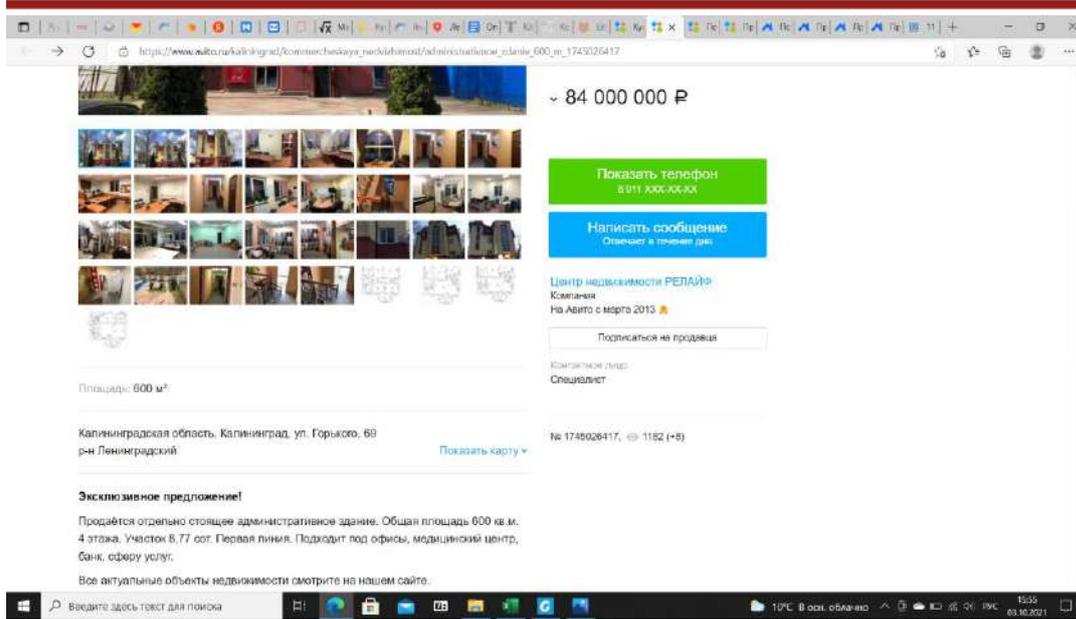

[Показать телефон](#)
в 011 000 00 00 000

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение 1 дн.

Центр недвижимости РЕЛАЙФ
Компания
На Авто с марта 2013

Контактное лицо:
Специалист

№ 1745026417, ☎ 1162 (+8)



https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativnoye_zdanie_600_m2_1743026417

84 000 000 Р

Показать телефон
а 011 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Центр недвижимости РЕЛАЙФ
Компания
На Avito с марта 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Специалист

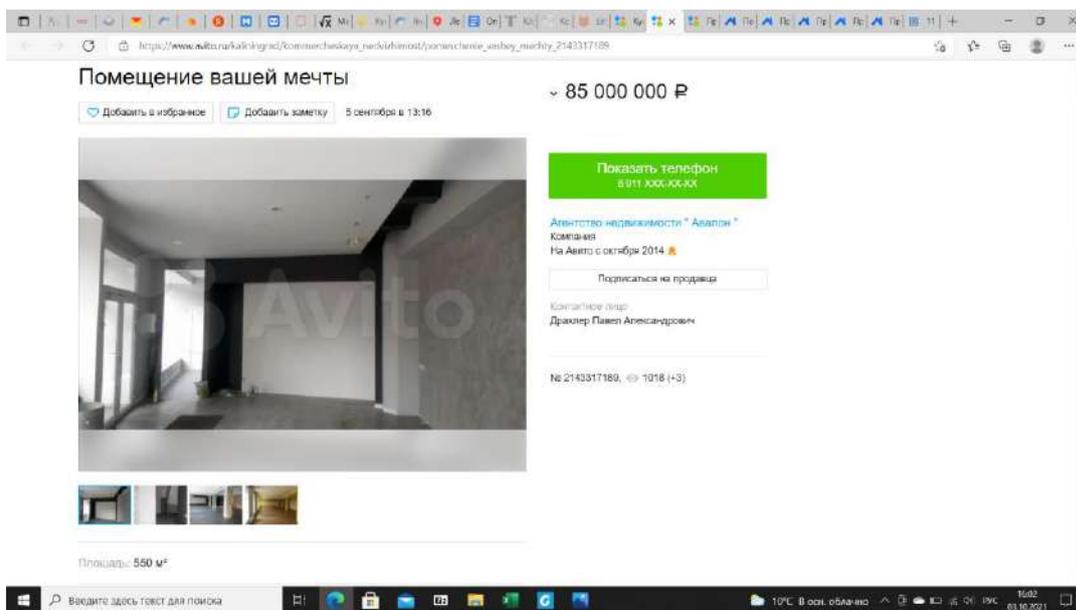
№ 1743026417, ☎ 1152 (+8)

Площадь: 600 м²

Калининградская область, Калининград, ул. Горького, 69
р-н Ленинградский [Показать карту](#)

Эксклюзивное предложение!
Продается отдельно стоящее административное здание. Общая площадь 600 кв. м. 4 этажа. Участок 6,77 сот. Первая линия. Подходит под офисы, медицинский центр, банк, сферу услуг.
Все актуальные объекты недвижимости смотрите на нашем сайте.

15:55
03.10.2021



https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_vashoy_mechty_2143317189

Помещение вашей мечты

Добавить в избранное Добавить заметку 5 сентября в 13:16

85 000 000 Р

Показать телефон
а 011 xxx-xx-xx

Агентство недвижимости "Авалон"
Компания
На Avito с октября 2014

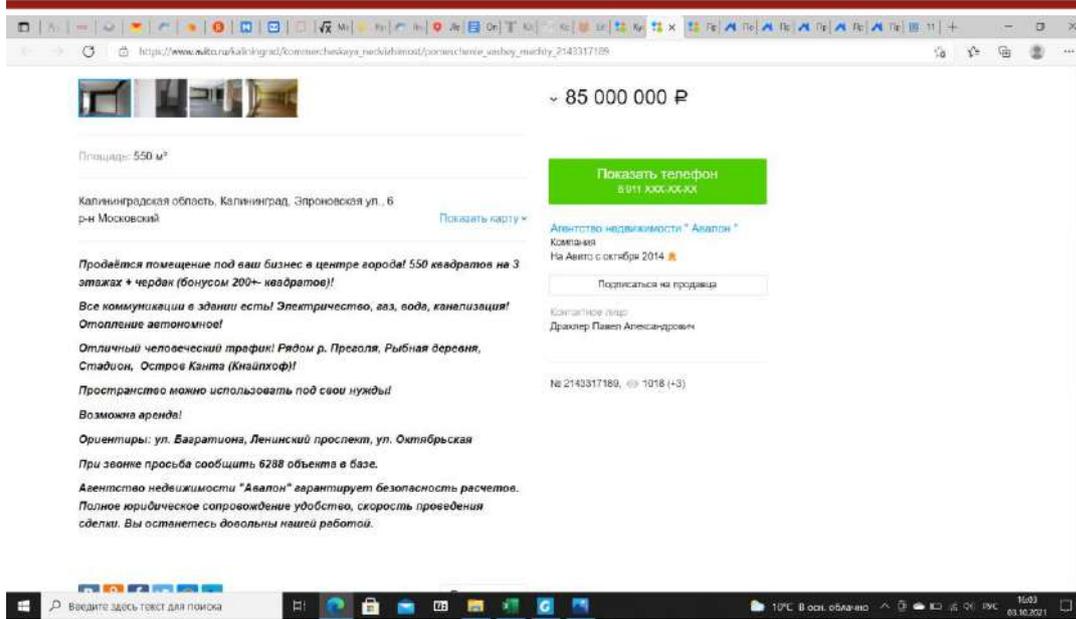
Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Драглер Павел Александрович

№ 2143317189, ☎ 1018 (+3)

Площадь: 550 м²

16:02
03.10.2021



85 000 000 Р

Площадь: 550 м²

Калининградская область, Калининград, Эроновская ул., 6
р-н Московский [Показать карту](#)

Покажете телефон
а.011 000 000 000

Агентство недвижимости "Авалон"
Компания
На Авто с октября 2014

Контактное лицо:
Драгхлер Павел Александрович

№ 2143317189, ☎ 1018 (+3)

Пройдёте 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. Пресня, Рыбная деревня, Стадион, Остров Канта (Кнашпхоф)!

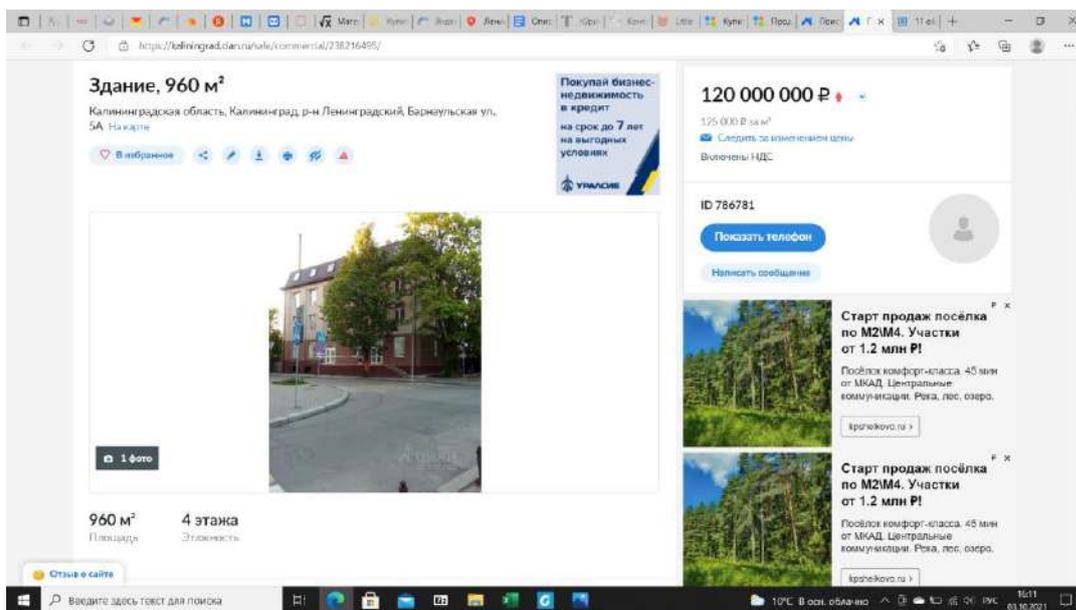
Пространство можно использовать под свои нужды!

Возможна аренда!

Ориентеры: ул. Вазариона, Ленинский проспект, ул. Октябрьская

При звонке просьба сообщить 6288 объекта в базе.

Агентство недвижимости "Авалон" гарантирует безопасность расчетов. Полное юридическое сопровождение удобства, скорость проведения сделки. Вы останетесь довольны нашей работой.



Здание, 960 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Барнаульская ул., 5А. Находятся

120 000 000 Р

125 000 Р за м²

Включены НДС

ID 786781

1 фото

960 м² Площадь

4 этажа Этажность

[Статье о сайте](#)

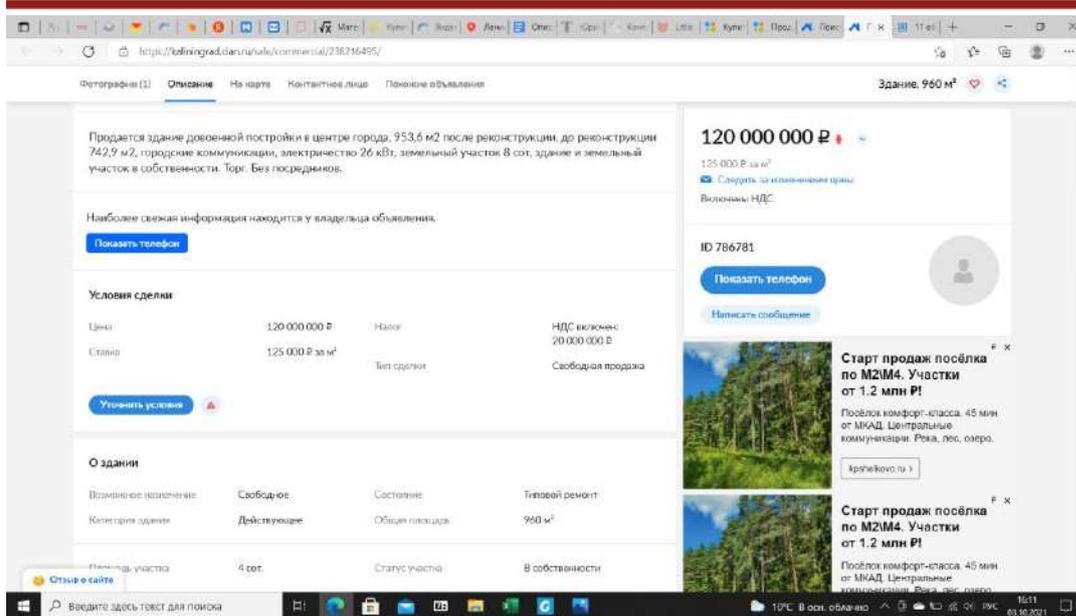
Покупай бизнес-недвижимость в кредит на срок до 7 лет на выгодных условиях

Старт продаж посёлка по M2IM4. Участки от 1.2 млн Р!

Посёлок комфорт-класса. 45 мин от МКАД. Центральные коммуникации. Река, лес, озеро.

Старт продаж посёлка по M2IM4. Участки от 1.2 млн Р!

Посёлок комфорт-класса. 45 мин от МКАД. Центральные коммуникации. Река, лес, озеро.



Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо Показать объявление Здание, 960 м²

Продается здание доводной 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.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	120 000 000 Р	Налог	НДС включен
Ставка	125 000 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

О здании

Возможное назначение	Свободное	Состояние	Тяжелый ремонт
Категория здания	Действующее	Общая площадь	960 м²

Планировка участка: 4 сот. Статус участка: В собственности

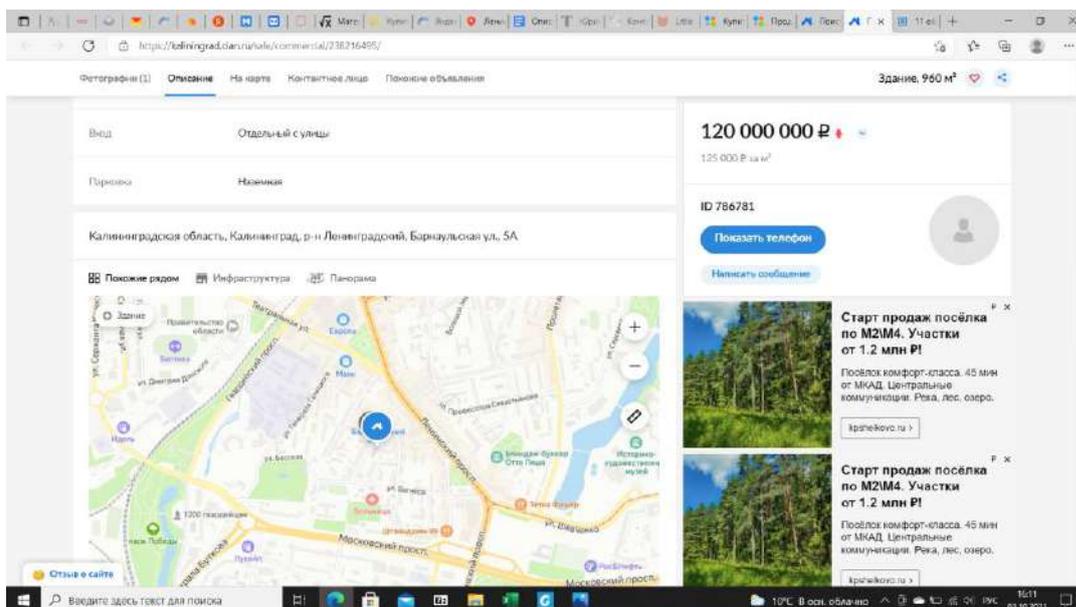
[Отзыв о сайте](#)

120 000 000 Р
125 000 Р за м²
Следовать за изменениями цены
Включены: НДС

ID 786781
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Старт продаж посёлка по М2ИМ4. Участки от 1.2 млн Р!
Посёлок комфорт-класса. 45 мин от МКАД. Центральные коммуникации. Река, лес, озеро.
[Архитектура](#)

Старт продаж посёлка по М2ИМ4. Участки от 1.2 млн Р!
Посёлок комфорт-класса. 45 мин от МКАД. Центральные коммуникации. Река, лес, озеро.
[Архитектура](#)



Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо Показать объявление Здание, 960 м²

Вид: Отдельный с улицы

Парковка: Наземная

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Барнаульская ул., 5А

120 000 000 Р
125 000 Р за м²

ID 786781
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Старт продаж посёлка по М2ИМ4. Участки от 1.2 млн Р!
Посёлок комфорт-класса. 45 мин от МКАД. Центральные коммуникации. Река, лес, озеро.
[Архитектура](#)

Старт продаж посёлка по М2ИМ4. Участки от 1.2 млн Р!
Посёлок комфорт-класса. 45 мин от МКАД. Центральные коммуникации. Река, лес, озеро.
[Архитектура](#)

Аналоги для доходного подхода

https://kalininograd.dan.ru/realty/commercial/264333017/

Офис (А), 242,5 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Зарайская ул., 7. Наезд

Покупая бизнес-недвижимость в кредит под залог приобретаемых объектов

250 000 Р/мес.
12 372 Р за м² в год
Следить за изменением цены
УСН, без комиссии

Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
ИРО:
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
Есть 232 объекта

Показать телефон
Написать сообщение

Старт продаж посёлка по M2IM4. Участки от 1.2 млн Р!
Посёлок комфорт-класса. 45 мин от МКАД. Центральные коммуникации. Река, лес, озеро.

Архитекто.ru >

242,5 м² 1 из 9 Этаж Свободно Помещение А Класс

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

10°C В оск. облачно 17:20 03.10.2021

https://kalininograd.dan.ru/realty/commercial/264333017/

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Офис, 242,5 м²

ЦЕНТР ГОРОДА!
Сдается помещение под банк.
Общая площадь 242,5 кв.м.
Полностью оборудован под банк.
Клиентская зона - жасовый угол, сейфовые комнаты.
Для входа - хороший ремонт.
Большая парковка.
Возможное использование под офис любой крупной компании.
Номер объекта 6871706 объект 68717

Номер объекта: #1/68717/3808

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

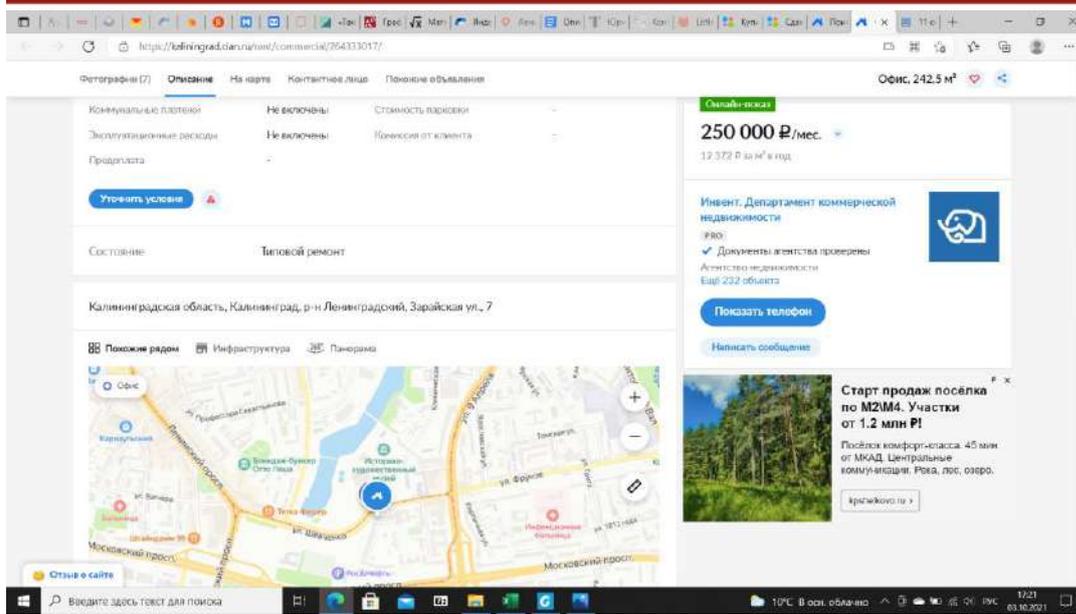
Условия сделки

Цена	250 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	12 372 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обслуживательный платёж:	250 000 Р	Арендные комиссии	-
Дополнительные платежи:	Не включены	Стоимость парковки	-

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

10°C В оск. облачно 17:21 03.10.2021



Офис, 242,5 м²

250 000 руб./мес.
12 372 руб за м² в год

Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
ИРО:
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
Есть 232 объекта

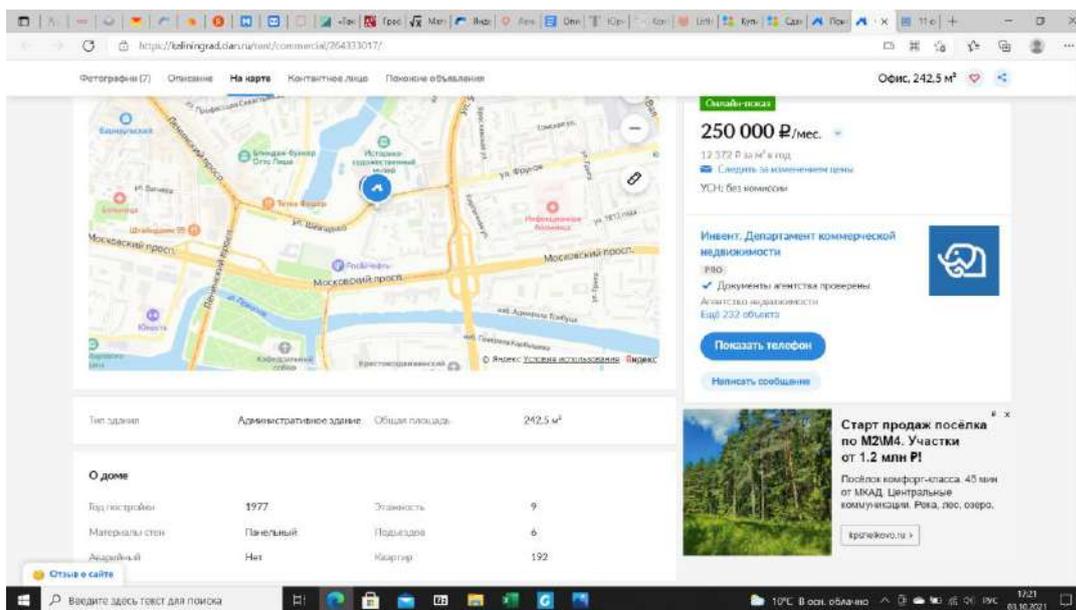
[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Старт продаж поселка по М2М4. Участки от 1.2 млн Р!

Поселок комфорт-класса 45 мин от МКАД. Центральные коммуникации. Река, лес, озеро.

[Архитектура](#)



Офис, 242,5 м²

250 000 руб./мес.
12 372 руб за м² в год
[Следить за изменениями цены](#)
УСН: без комиссии

Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
ИРО:
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
Есть 232 объекта

[Показать телефон](#)

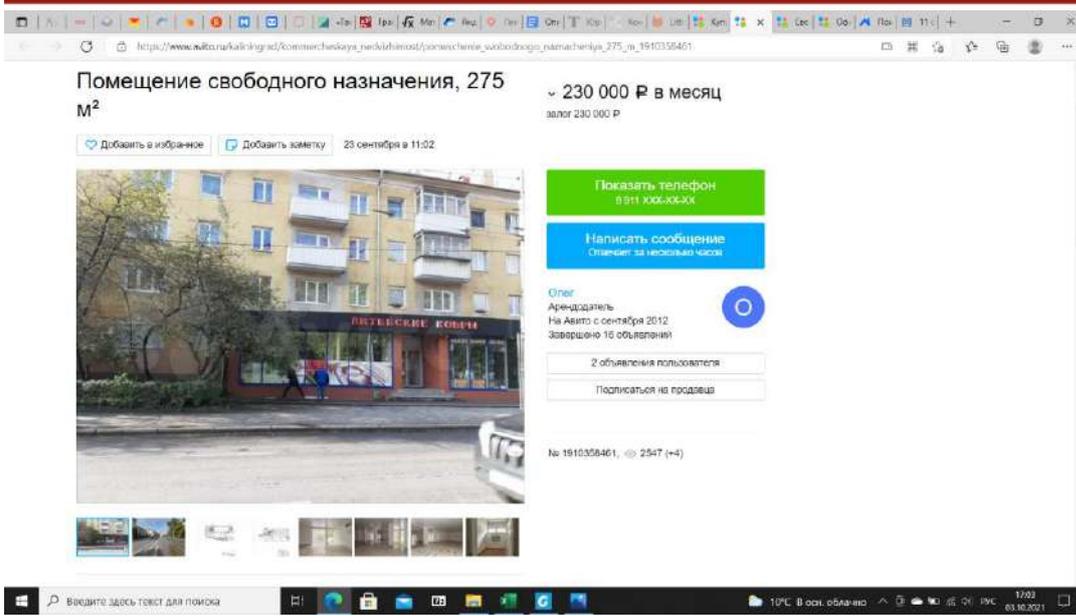
[Написать сообщение](#)

Старт продаж поселка по М2М4. Участки от 1.2 млн Р!

Поселок комфорт-класса 45 мин от МКАД. Центральные коммуникации. Река, лес, озеро.

[Архитектура](#)

Тип здания	Административное здание	Общая площадь	242,5 м²
О доме			
Год постройки	1977	Этажность	9
Материал стен	Панельный	Подъездов	6
Лифтовый	Нет	Квадрат	192



Помещение свободного назначения, 275 м²

230 000 Р в месяц
залог 230 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 23 сентября в 11:02

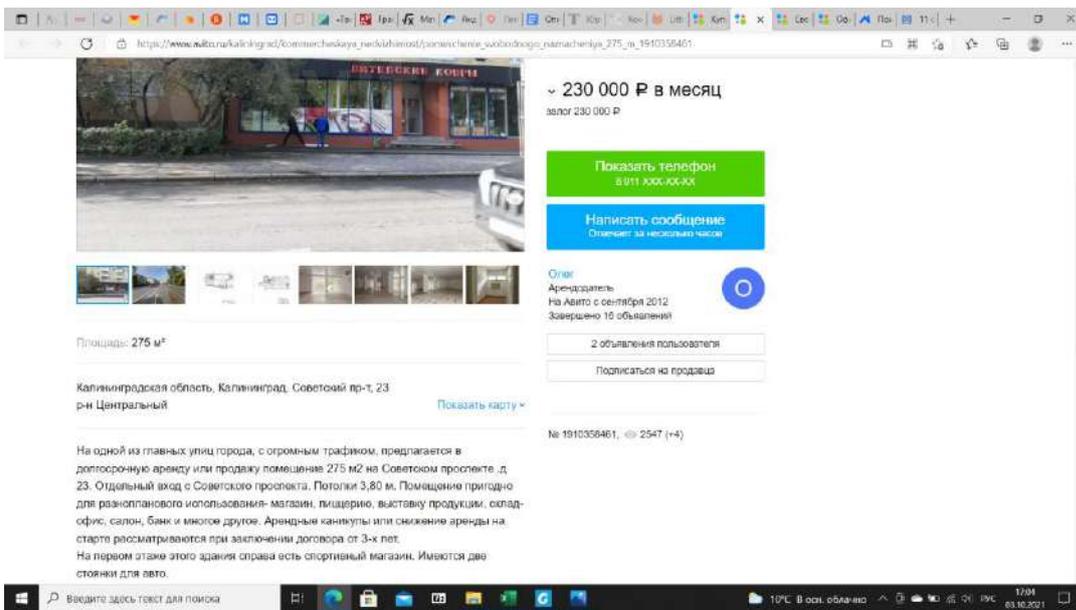
[Показать телефон](#)
+7 (11) xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Оферта
Арендодатель
На Авито с сентября 2012
Завершено 10 объявлений

2 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

№ 1910356461, ☎ 2547 (+4)



230 000 Р в месяц
залог 230 000 Р

[Показать телефон](#)
+7 (11) xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Оферта
Арендодатель
На Авито с сентября 2012
Завершено 10 объявлений

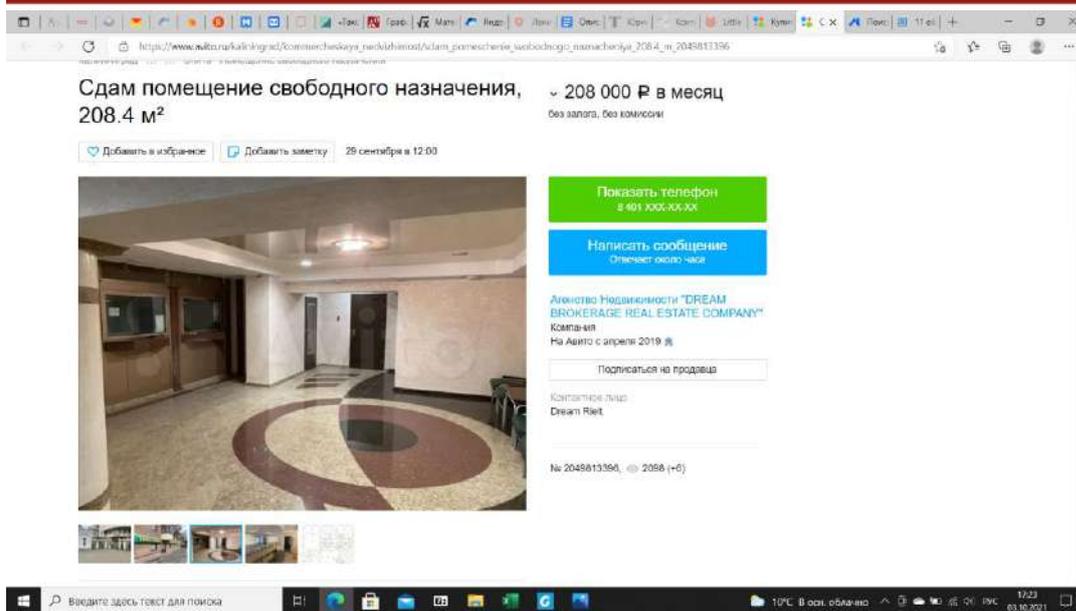
2 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

№ 1910356461, ☎ 2547 (+4)

Площадь: 275 м²

Калининградская область, Калининград, Советский пр-1, 23 п-н Центральный [Показать карту](#)

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- магазины, пивцарни, выставку продукции, склад-офис, салон, банк и многое другое. Аренд-ые канкулы или снижение аренды на старте рассматриваются при заключении договора от 3-х лет. На первом этаже этого здания справа есть спортивный магазин. Имеются два стоянки для авто.



Сдам помещение свободного назначения, 208.4 м²

208 000 Р в месяц
без залога, без комиссии

Добавить в избранное | Добавить заметку | 29 сентября в 12:00

[Показать телефон](#)
в 401 xxx-xx-xx

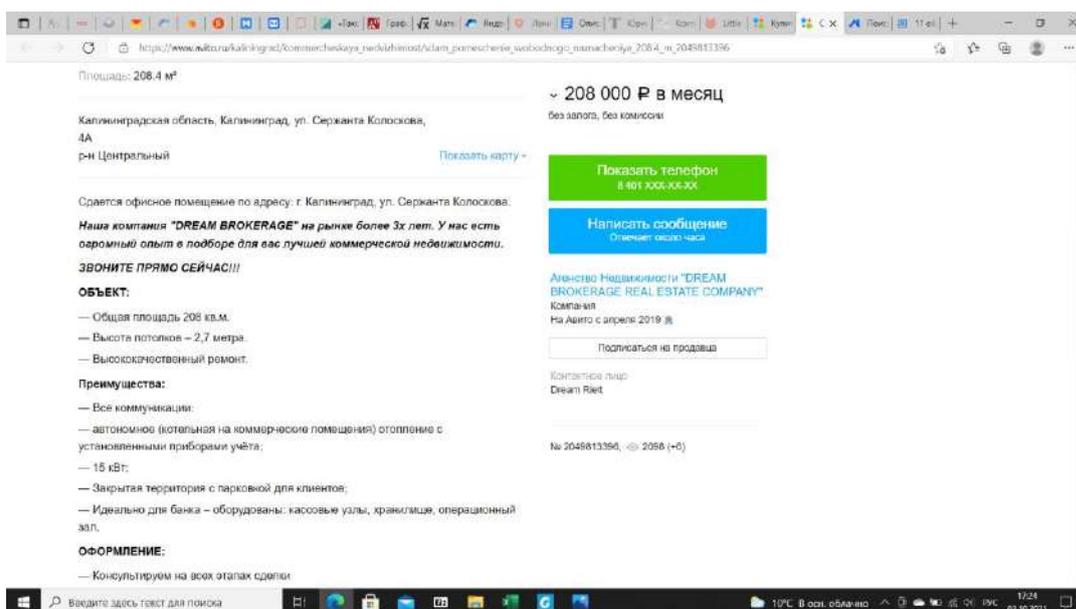
[Написать сообщение](#)
Платит около часа

Агентство Недвижимости "DREAM BROKERAGE REAL ESTATE COMPANY"
Компания
На Авито с апреля 2019 г.

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
Dream Real

№ 2048813356, ☎ 2058 (+7)



Площадь: 208.4 м²

208 000 Р в месяц
без залога, без комиссии

Халининградская область, Калининград, ул. Сержанта Колосова, 4А
р-н Центральный [Показать карту](#)

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

[Показать телефон](#)
в 401 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Платит около часа

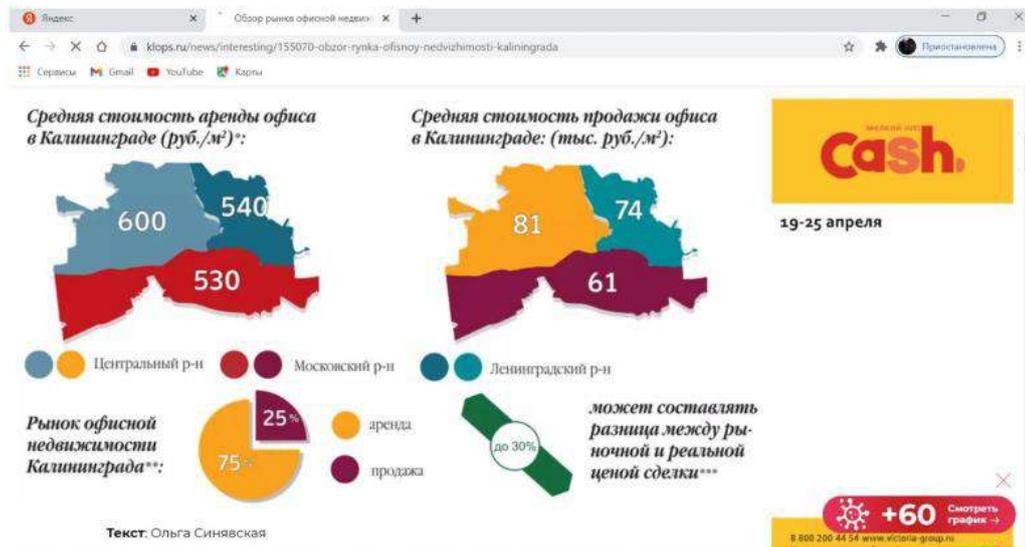
Агентство Недвижимости "DREAM BROKERAGE REAL ESTATE COMPANY"
Компания
На Авито с апреля 2019 г.

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
Dream Real

№ 2048813356, ☎ 2058 (+7)

Данные открытых источников: <https://klops.ru/news/interesting/155070-obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-kaliningrada>





**ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ТОМ 2
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АКТЫ ОСМОТРА**



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

**ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ТОМ 2 К ОТЧЕТУ №Н-21-141031
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АКТЫ ОСМОТРА**

Г. 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.

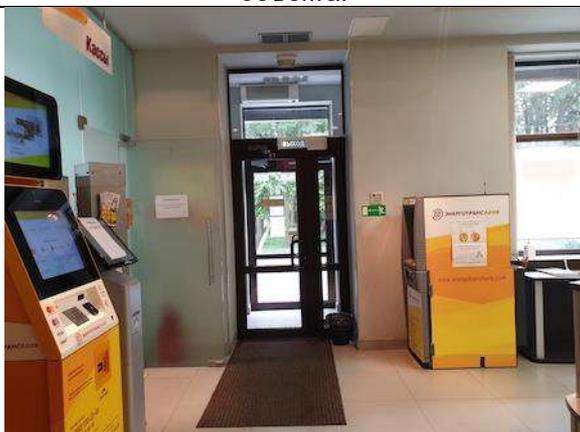


Фото 15. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.



Фото 16. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.



Фото 17. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.

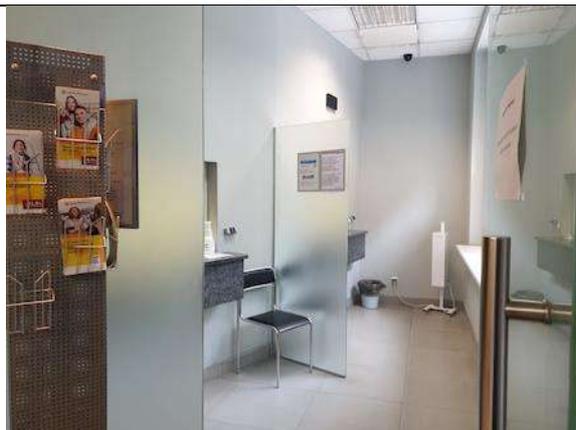


Фото 18. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.



Фото 19. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.



Фото 20. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.



Фото 21. 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.

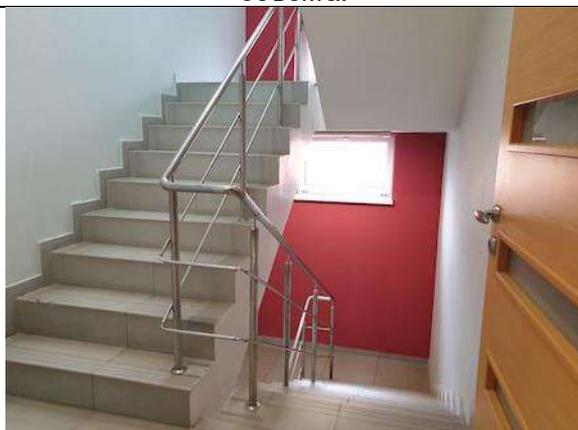


Фото 27. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.

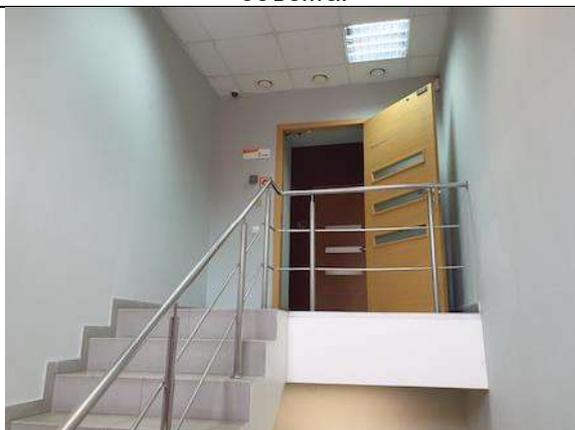


Фото 28. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.



Фото 29. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.



Фото 30. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.



Фото 31. 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: Варенцова Ольга Юрьевна (Подпись)
(Фамилия, Имя, Отчество)

Представитель оценочной
компании: Устюжанина Татьяна Леонидовна (Подпись)
(Фамилия, Имя, Отчество)

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	административное	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)

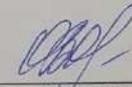
Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а
Район	Балтийский городской округ
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	150 м
Транспортная доступность	хорошая
Линия расположения	первая
Окружающая застройка	жилая, 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	
в 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	

Таблица 3

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	качественно
	Физические характеристики
Тип недвижимости	административное нежилое здание
Наличие строений на земельном участке	есть
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:

Варенцова Ольга Ярославовна 
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной
компании:

Устюжанина Татьяна Леонидовна 
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

_____:

(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись)



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

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 
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной
компании:

Устюжанина Татьяна Леснидовна
(Фамилия, Имя, Отчество)


(Подпись)

_____:

(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись)

Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12, позиция 1



Фото 1. Внутреннее состояние объекта.



Фото 2. Внешнее состояние объекта .



Фото 3. Внешнее состояние объекта.



Фото 4. Внешнее состояние объекта.



Фото 5. Внешнее состояние объекта.



Фото 6. Внутреннее состояние объекта.



Фото 7. Внутренние состояние объекта.



Фото 8. Внутренние состояние объекта.



Фото 9. Прилегающая территория .



Фото 10. Прилегающая территория .



Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Борисоглебск

«24» сентября 2021 года

Я, Москалёв Алексей Игоревич,

(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО «Профессиональная Группа Оценки»,
(наименование оценочной организации)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества в составе:

- гаража, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 36,3 кв. м., инв. номер: 9509, лит. Г1, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12, позиция № 1.

Кадастровый (или условный) номер: 36:04:12:00-00-00:00:9509:2000-8-110(1);

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гаража, общая площадь 39 кв. м, адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д. 12, позиция № 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:04:01 02 022:0051.

Перечень осматриваемых 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 присутствовал:

Представитель оценочной
компании:

Москалёв А. И.
(Фамилия, Имя, Отчество)

[Подпись]
(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	Нежилое здание гаража	Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12, позиция № 1	36,3	36:04:12:00-00:00:9509:2000-8-110(1)	Нежилое, гараж	требует косметического ремонта
2	Земельный участок	Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д. 12, позиция № 1	39	36:04:0102022:0051	для эксплуатации гаража	-

Таблица 2

Подробная информация об объекте (производственно-складская недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12, позиция № 1
Район	-
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	30 м
Транспортная доступность	хорошая
Линия расположения	вторая линия, внутри двора
Окружающая застройка	общественно-деловая, жилая, производственная (завод БКМЗ); плотность застройки – средняя
Физические характеристики	
Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание
Назначение помещений, в том числе:	
Общая площадь административных помещений, кв. м	-
Общая площадь производственно-складских отапливаемых помещений	-
Общая площадь производственно-складских неотапливаемых помещений	36,3
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	гараж
Общая площадь объекта, кв. м	36,3
Полезная площадь, кв. м	36,3
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	
в подвале	
в цоколе	
на первом этаже	+
выше первого этажа	
Наличие отдельного входа	+
Материал стен, в том числе:	
общая площадь зданий с материалом стен кирпич/бетон, кв. м	36,3
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	36,3
ремонт не требуется, кв. м	
Наличие коммуникаций, в том числе:	

водоснабжение, тип	-
канализация, тип	-
отопление, тип	-
газоснабжение, тип	-
Площадь земельного участка, кв. м	39
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	нет
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	-

Представитель оценочной
компании:

Москалёв А.И.
(Фамилия, Имя, Отчество)

[Подпись]
(Подпись)

Таблица 3

Подробная информация об объекте (земельный участок)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, 12, позиция № 1
Ближайший населенный пункт	-
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	30 м
Транспортная доступность	хорошая
Наличие объектов, повышающих стоимость недвижимости (водоем, лес)	Центральный рынок, фактически центр города Борисоглебск
Наличие объектов, нарушающих экологию местности	-
Качество подъездных путей	хорошее, асфальт
Наличие ландшафтного дизайна	-
Физические характеристики	
Тип недвижимости	земельный участок
Наличие строений на земельном участке	нежилое здание гаража
Общая площадь земельного участка, сот.	0,39
Наличие коммуникаций, в том числе:	
Водоснабжение, тип	-
Канализация, тип	-
Отопление, тип	-
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	-

Представитель оценочной
компании:

Москалёв А.И.
(Фамилия, Имя, Отчество)

[Подпись]
(Подпись)



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Борисоглебск, ул. Юбилейная, 65а



Фото 1. Фасад и прилегающая территория.

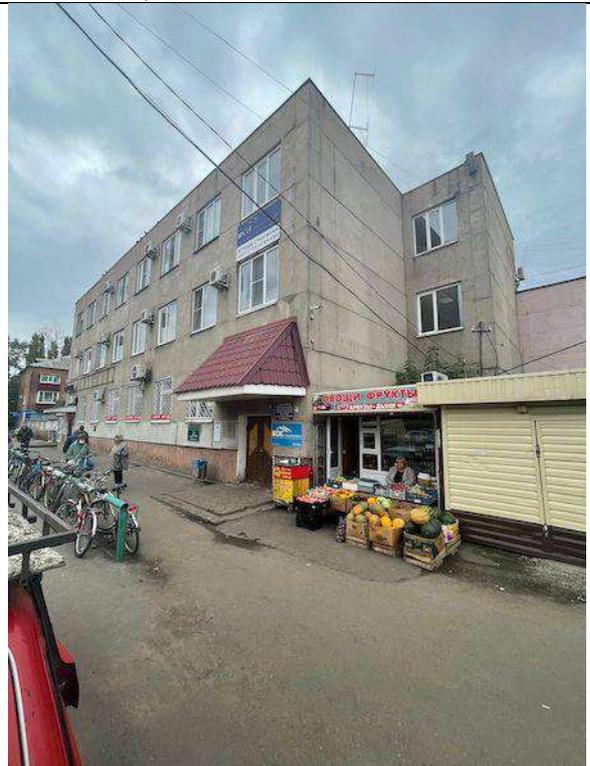


Фото 2. Фасад и прилегающая территория.

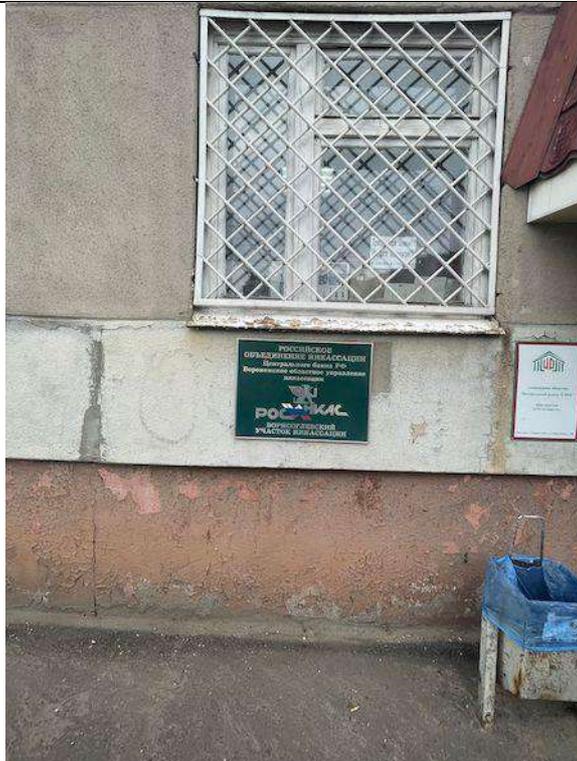


Фото 3. Фасад объекта.



Фото 4. Фасад объекта.



Фото 5. Внутренние помещения.



Фото 6. Внутренние помещения.



Фото 7. Внутренние помещения.



Фото 8. Внутренние помещения.



Фото 9. Внутренние помещения.



Фото 10. Внутренние помещения.



Фото 11. Внутренние помещения.



Фото 12. Внутренние помещения.



Фото13 . Внутренние помещения.



Фото 14. Внутренние помещения.



Фото 15. Внутренние помещения.

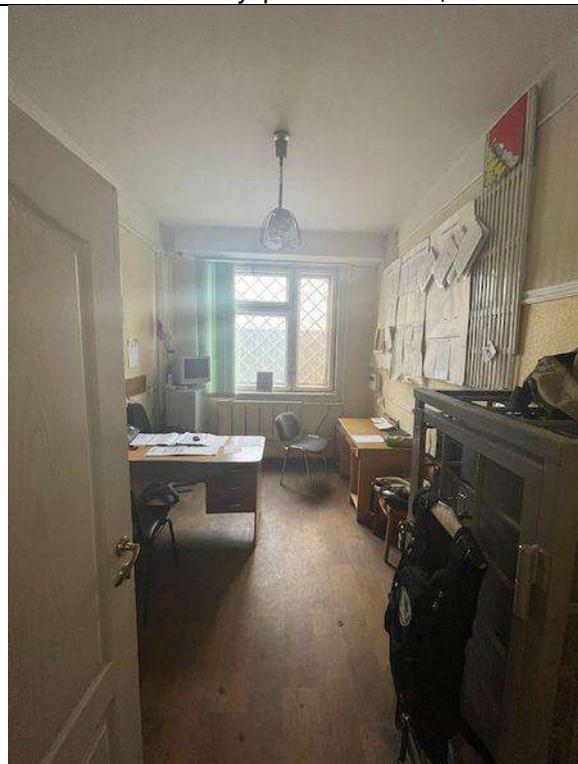


Фото 16. Внутренние помещения.



Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Борисоглебск

«24» сентября 2021 года

Я, Москалёв Алексей Игоревич,

(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО «Профессиональная Группа Оценки»,
(наименование оценочной организации)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества в составе:

- 1/3 доли в праве общей долевой собственности на нежилое отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 3-этажный, подземных этажей – 1), общая площадь 1 156,7 кв. м., инв. №: 8674, лит. А., п/А. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а;
- 1/3 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого отдельно стоящего здания, общая площадь: 414 кв.м. адрес объекта: Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, 65-а.

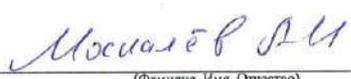
Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

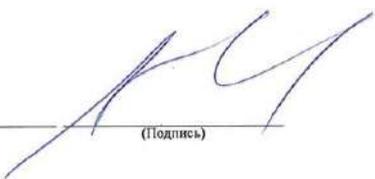
Настоящий акт составлен в 1м подлинном экземпляре на русском языке.

Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и возражений не имеют.

При осмотре присутствовал:

Представитель оценочной
компании:


(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	Часть нежилого здания (1/3)	Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а	1 156,7	36:04:12:00-00:00:8674	Нежилое, офис	требует косметического ремонта
2	Часть земельного участка (1/3)	Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а	414	36:04:01 02 022:0022	для эксплуатации нежилого отдельно стоящего здания	-

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а
Район	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	180 м
Транспортная доступность	хорошая
Линия расположения	«красная»
Окружающая застройка	общественно-деловая, жилая, производственная (завод БКМЗ); 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)	используется под офисы
Общая площадь объекта, кв. м	1 156,7
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	Есть, с фасада здания
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	
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Представитель оценочной компании:

Москалёв А.И.

(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись)

Таблица 3

Подробная информация об объекте (земельный участок)

Наименование	Характеристика
	Местоположение
Адрес расположения объекта	Воронежская область, г. Борисоглебск, ул. Юбилейная, д. 65-а
Ближайший населенный пункт	-
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	180 м
Транспортная доступность	хорошая
Наличие объектов, повышающих стоимость недвижимости (водосм, лес)	Центральный рынок, фактически центр города Борисоглебск
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	нежилое здание
Общая площадь земельного участка, сот.	4,14
Наличие коммуникаций, в том числе:	
Водоснабжение, тип	+
Канализация, тип	+
Отопление, тип	+
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	-

Представитель оценочной
компании:

Москалёв АМ

(Фамилия, Имя, Отчество)

[Подпись]

(Подпись)



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

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.

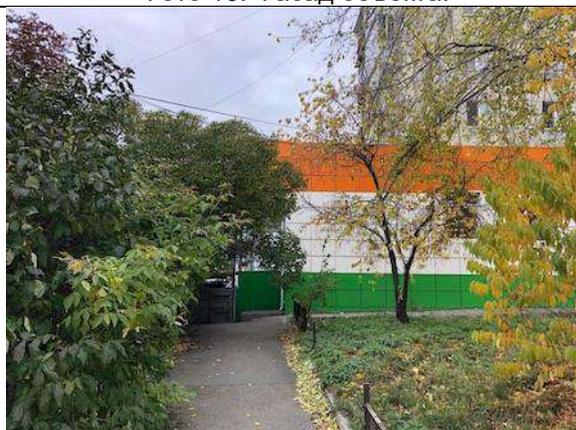


Фото 12. Фасад объекта.



Фото 13. Фасад объекта.



Фото 14. Фасад объекта.



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. Помещение магазина.



Фото 29. Помещение магазина.



Фото 30. Помещение магазина.



Фото 31. Помещение магазина.



Фото 32. Помещение магазина.



Фото 33. Помещение магазина.



Фото 34. Помещение магазина.



Фото 35. Помещение магазина.



Фото 36. Помещение магазина.



Фото 37. Помещение магазина.



Фото 38. Помещение магазина.



Фото 39. Помещение магазина.



Фото 40. Помещение магазина.



Фото 41. Помещение магазина.



Фото 42. Помещение магазина.



Фото 43. Помещение магазина.



Фото 44. Помещение магазина.



Фото 45. Помещение магазина.



Фото 46. Помещение магазина.



Фото 47. Помещение магазина.



Фото 48. Помещение магазина.



Фото 49. Помещение магазина.



Фото 50. Подсобное помещение магазина.



Фото 51. Подсобное помещение магазина.



Фото 52. 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

сценаратора Урашов С.А.
(Должность)

Сегаль Ю.А. Амиршипов И.М.
(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)

сценаратор: 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		Шереметьева 47	1097	66:01/01.00:1486:47:28		
2						

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)	
Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	г. Екатеринбург, м. Шереметьева 47
Район	мкр. Уралус
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	50 м
Транспортная доступность	автомобиль, троллейбус
Линия расположения	1
Окружающая застройка	жилая
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:	цоколь
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: Уларатов С.А. _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Екатеринбург

«28» сентября 2021 года

Я, _____ Сегаль Юлия Александровна _____
(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании _____ ООО «Профессиональная группа оценки» _____
(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем

_____ ЗОИИ _____
(Должность)

_____ Магдировская 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: _____ Магдировская 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		Щербатова, 471097		50:01/01.001/186:87:28		
2						

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)	
Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	г. Екатеринбург ул. Щербатова 47
Район	мкр УК ТУС
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: Согалъ ЮА _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Арендатор: Магдоев И.И. _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

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.

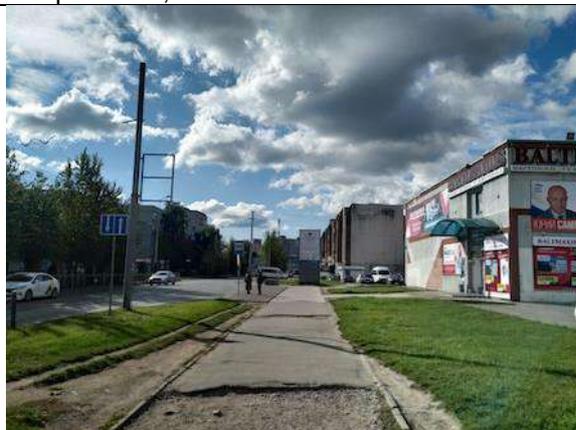


Фото 2. Прилегающая территория.

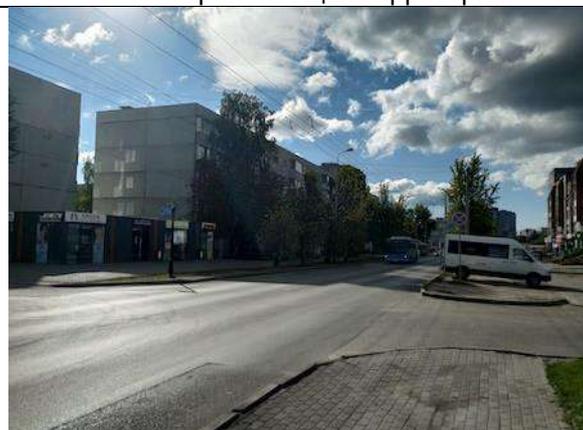


Фото 3. Прилегающая территория.



Фото 4. Прилегающая территория.

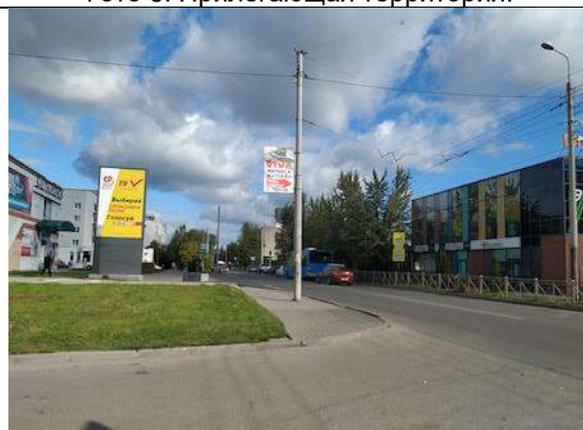


Фото 5. Прилегающая территория.



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.

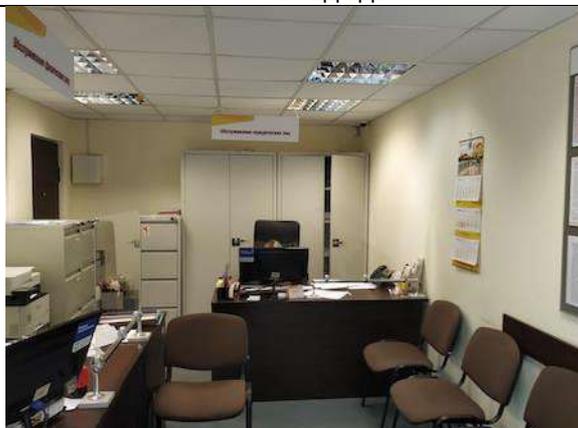


Фото 15. Внутреннее помещение объекта.



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, Сураевский 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 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. Ч.Трембовей, д. 40-50.
литера И из литеры А, А2
(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: Степанова Е. В. _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной
компании: Сураевский Алексей Александрович _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)
по доверенности № 1 от 01.09.2011 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	Коммерческое	Троицкий,	39,6	—	офисное	среднее
2		р. 40-50				(офисное (отделка))

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	г. Крайний район, ул. Троицкий, д. 40-50
Район	Московский
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	2 минуты пешком, 150 м
Транспортная доступность	хорошая
Линия расположения	1-я линия ул. Троицкий
Окружающая застройка	типовые дома, магазины, офисы, парки
Физические характеристики	
Тип недвижимости	коммерческое помещение 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 "Энерготрастбанк"
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 - 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	нет
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	нет

Собственник / представитель собственника: Степанова Е.В. (Подпись)

Представитель оценочной компании: Сурявский Алексей Владимирович (Подпись)

Калининград, Ленинский пр., 28



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.



Фото19 . 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 24. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 25. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 26. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 27. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 28. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.



Фото 29. 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 38. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.



Фото 39. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.

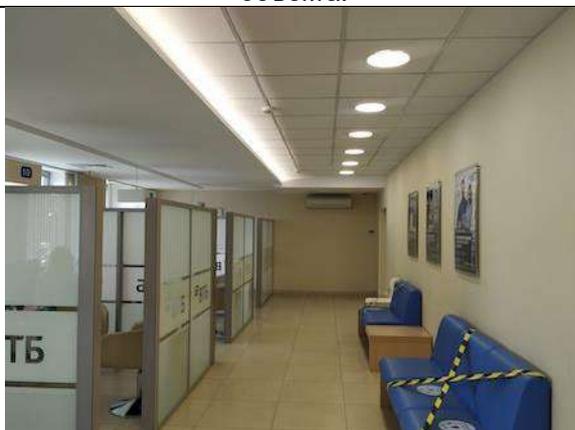


Фото 40. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.



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.

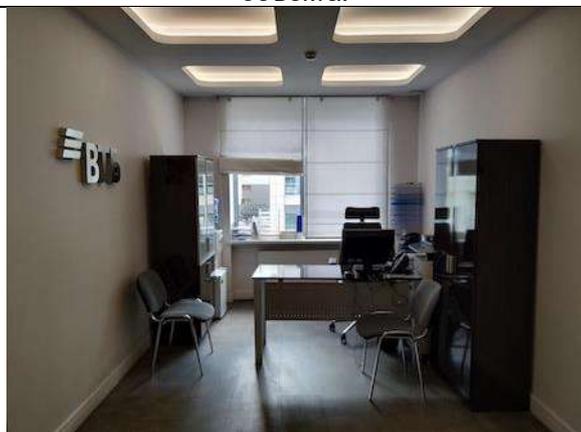


Фото 51. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.

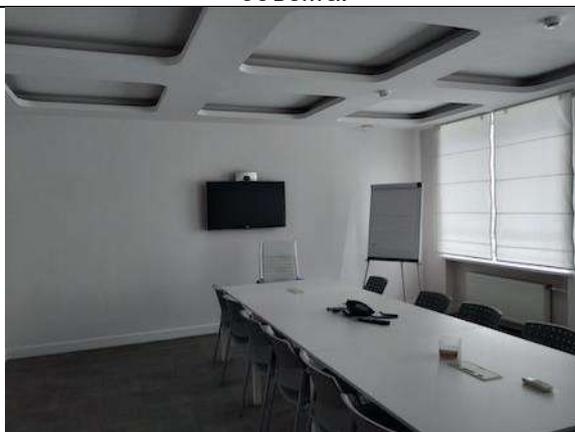


Фото 52. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.



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.

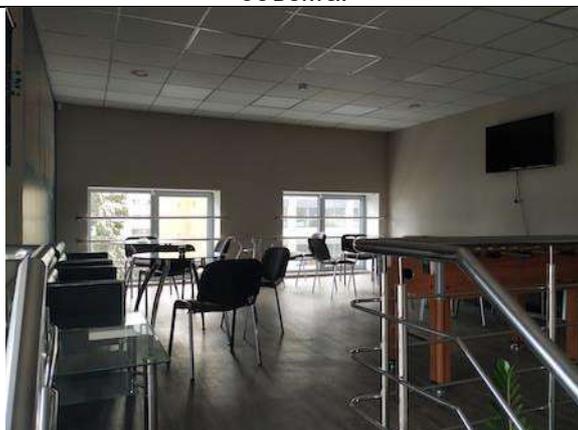


Фото 57. Этаж 4. Внутреннее помещение объекта



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 67. Цоколь. Касса (нет доступа).

Фото 66. Цоколь. Касса (нет доступа).



Фото 68. Цоколь. Касса (нет доступа).



Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Калужинград 22 » сентября 2011 года
я, Сурабвас Аман Александровна паспорт 2211 528 798
(Фамилия, Имя, Отчество)
представитель компании ООО «Профессиональная Группа Оценки»
(наименование оценочной организации)
совместно с указанным ниже представителем
Калачинский В.П. в г. Калужинграде
(Должность)
Безнаменов Роман Владимирович
(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью 2299,4 кв. м,
расположенного по адресу: г. Калужинград, 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 Р.В. Вас
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной
компании: Сурабвас Аман Александровна Ср
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)
по доверенности от 1 от 01.09.21 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	4-й эт. здания	г. Москва, ул. Мясницкая	2299,4	—	архитект. серверная	—
2	Зем. участок	ул. Р. Д. В.	2725,0	59/15/13:23/01/0005	—	—

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 28
Район	Мясницкая
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	1 минута пешком, 85 м
Транспортная доступность	отличная
Линия расположения	7-ая линия Московского проспекта
Окружающая застройка	многоэтажные, 7, 6, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
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 "ВТБ"
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	367,5
выше первого этажа	2 эт. - 380,2, 3 эт. - 385, 4 эт. - 400,4, 5 эт. - 609,9
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	Виды - плитка, стены - оштукатуренные, 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 влияют на стоимость. Метр отсутствует. Консервированные, пожарная и охранная сигнализация, видеонаблюдение

Собственник / представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной компании: Сурядов Сергей Александрович _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)
Сурядов Сергей Александрович : Восташевский Роман Владимирович _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Таблица 4

Подробная информация об объекте (земельный участок)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	г. Калининград, Ленинский пр., д. 27
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, подъезд с 2 сторон
Наличие ландшафтного дизайна	нет
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	централизованное
Канализация, тип	централизованное
Отопление, тип	централизованное
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	территория газифицирована, охраняется, организованная парковка на территории + гостевая парковка. Подъезд с Ленинского проспекта осуществляется. Подъезд с ул. Митомиренко и Волжская.

Собственник /
представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной
компании: *Сурабов Олег Александрович* _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

*председатель
оценочной
компании* : *Петрашнев Роман Владимирович* _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

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.

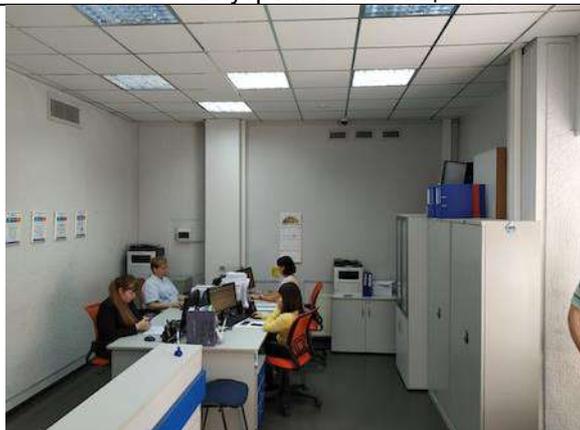


Фото 17. Внутреннее помещение.



Фото 18. Внутреннее помещение.



Фото 19. Внутреннее помещение.



Фото 20. Внутреннее помещение.



Фото 21. Внутреннее помещение.



Фото 22. Внутреннее помещение.



Фото 23. Внутреннее помещение.

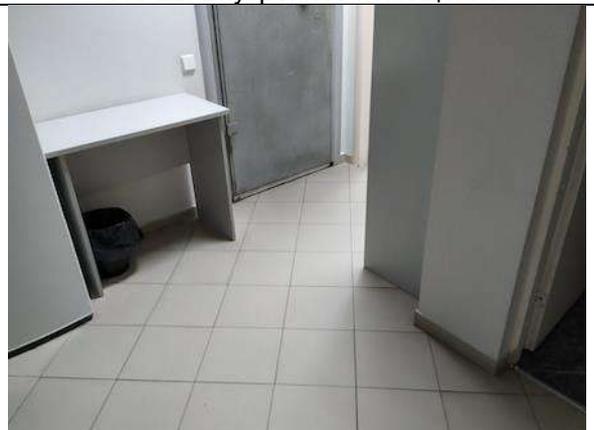


Фото 24. Внутреннее помещение.



Фото 25. Внутреннее помещение.



Фото 26. Внутреннее помещение.



Фото 27. Внутреннее помещение.



Фото 28. Внутреннее помещение.



Фото 29. Внутреннее помещение.

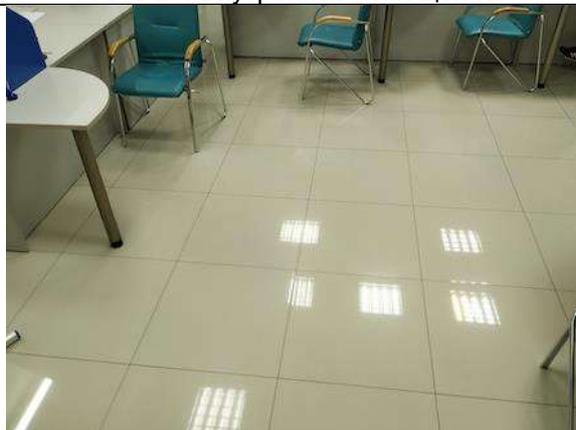


Фото 30. Внутреннее помещение.



Фото 31. Внутреннее помещение.



Фото 32. Внутреннее помещение.

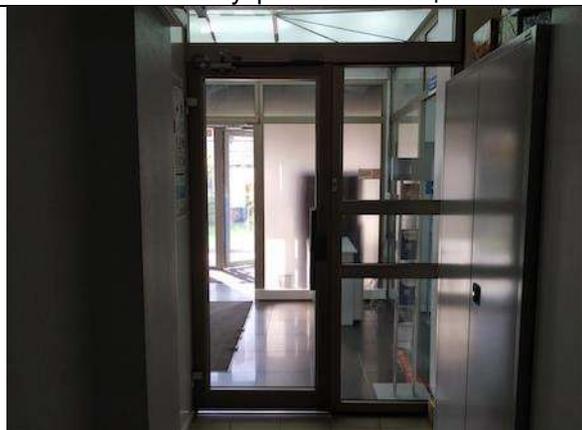


Фото 33. Внутреннее помещение.

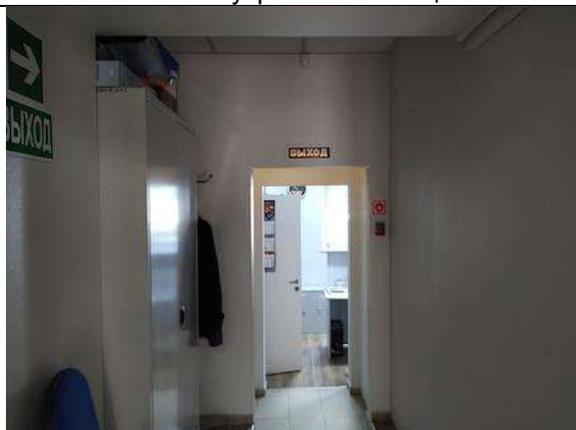


Фото 34. Внутреннее помещение.



Фото 35. Внутреннее помещение.



Фото 36. Внутреннее помещение.

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Камешниково 24 сентября 2021 года
Я, Сураатова Алла Александровна, паспорт 2714 528498,
(Фамилия, Имя, Отчество)
представитель компании ООО «Профессиональная Группа Оценки»
(наименование оценочной организации)
совместно с указанным ниже представителем
Насельникова А.В. С.О. Комиссарова Д.М.
(Должность)
ДКББАНК РАО Насельникова Игоря Николаевича
(Фамилия, Имя, Отчество)
произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью 206,5 кв. м,
расположенного по адресу: г. Камешниково, пр. Мира, д. 72-72а, лит. Г и 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: Насельникова И.И. (Фамилия, Имя, Отчество) [Подпись] (Подпись)

Представитель оценочной
компании: Сураатова Алла Александровна (Фамилия, Имя, Отчество) [Подпись] (Подпись)
по доверенности № 1 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	Имущество	г.Кашин-р	206,5	—	офисное	среднее
2	Имущество	г.Кашин-р ул. Мира д. 42-72а				

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	г.Кашин-р, ул. Мира, д. 42-72а, этаж I-ч/А
Район	Центральный
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	1 км от пешеходов, 120 м
Транспортная доступность	отличная
Линия расположения	1-ая линия ул. Мира
Окружающая застройка	многоэтажные, панельные, кирпичные, деревянные
Физические характеристики	
Тип недвижимости	Имущество
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офисное
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офис ПАО "Транскаштан Банк"
Общая площадь объекта, кв. м	206,5
Полезная площадь, кв. м	нет 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	нет - 2 входа (основной и запасной)
Наличие витринного остекления	нет
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	пол - линолеум, стены - обрешетка, потолок - армипласт, 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 - холодная, ТВС - 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)	Видеоанализ, кондиционирование, охранная и пожарная сигнализация, ремонт ступеней на лестнице. В наличии и хранящиеся документы.

Собственник / представитель собственника: Васильев ИИ (Подпись)

Представитель оценочной компании: Сидорова Елена Александровна (Подпись)

_____ (Подпись)



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

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.



Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

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 Акту 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	36:14:08:00-00-00:00:7719:2000-06-82	нежилое	требует ремонта
2	Нежилое помещение	Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46	33,2	36:14:08:00-00-00:00:7719:2000-06-83	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, парки; 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: Литовагорова 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, парки; 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: Лыкова Е.В. _____ (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: Лыкова Е.В. _____ (Подпись)
(Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

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.

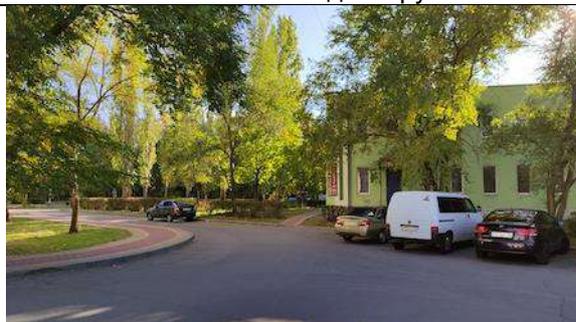


Фото 6. Внешний вид и окружение.

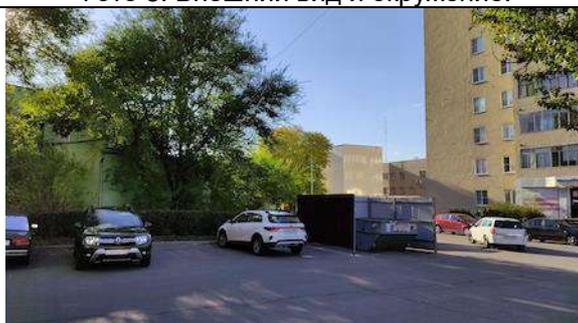


Фото 7. Прилегающая территория.



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 19. Внутреннее помещение объекта.



Фото 21. Внутреннее помещение объекта.



Фото 23. Внутреннее помещение объекта.



Фото 25. Внутреннее помещение объекта.

Фото 18. Внутреннее помещение объекта.



Фото 20. Внутреннее помещение объекта.



Фото 22. Внутреннее помещение объекта.



Фото 24. Внутреннее помещение объекта.



Фото 26. Внутреннее помещение объекта.



Фото 27. Внутреннее помещение объекта.

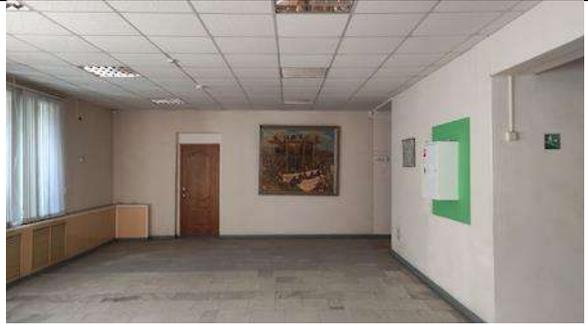


Фото 28. Внутреннее помещение объекта.



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.





Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Фото 53. Подъездные пути.

Фото 54. Подъездные пути.



Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

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 Акту 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: Литова-Роме Елена 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



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

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: *Шибарова Евгения Юрьевна* _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1



Фото 1. Прилегающая территория.



Фото 2. Прилегающая территория.



Фото 3. Прилегающая территория.



Фото 4. Фасад здания.



Фото 5. Фасад здания.



Фото 6. Фасад здания.



Фото 7. Фасад здания.

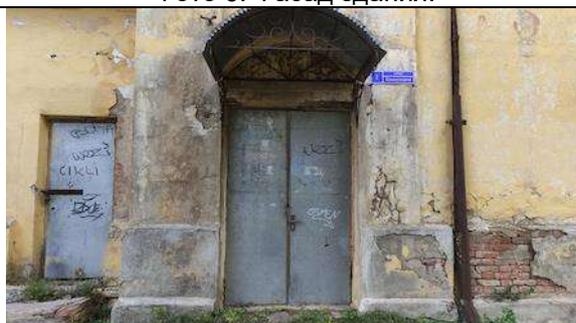


Фото 8. Фасад здания.



Фото 9. Фасад здания.



Фото 10. Фасад здания.



Фото 11. Фасад здания.



Фото 12. Фасад здания.



Фото 13. Прилегающая территория.



Фото 14. Фасад здания.



Фото 15. Прилегающая территория.

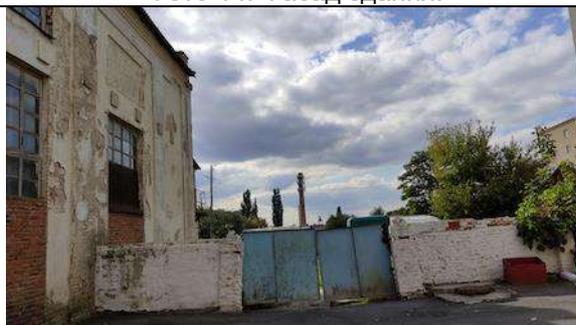


Фото 16. Прилегающая территория.



Фото 17. Фасад здания.



Фото 19. Прилегающая территория.

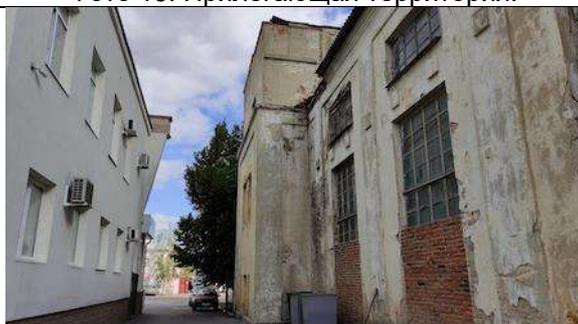


Фото 21. Прилегающая территория.



Фото 23. Фасад здания.



Фото 25. Прилегающая территория.

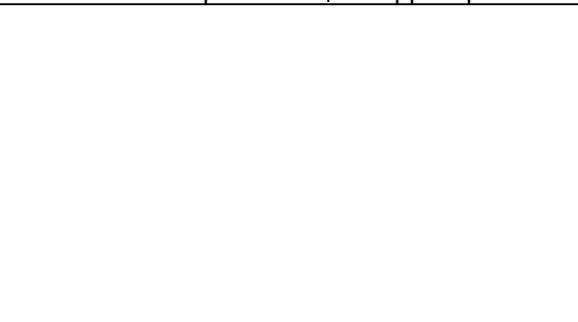


Фото 18. Фасад здания.



Фото 20. Прилегающая территория.



Фото 22. Фасад здания.



Фото 24. Прилегающая территория.



Фото 26. Прилегающая территория.

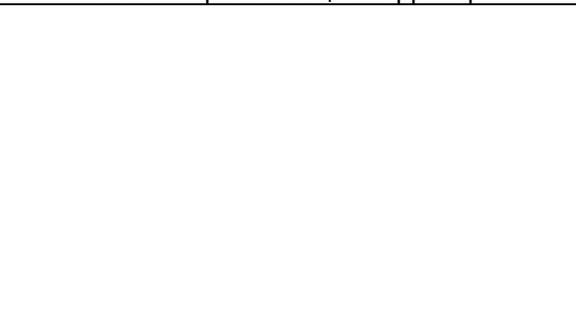




Фото 27. Прилегающая территория.



Фото 28. Прилегающая территория.

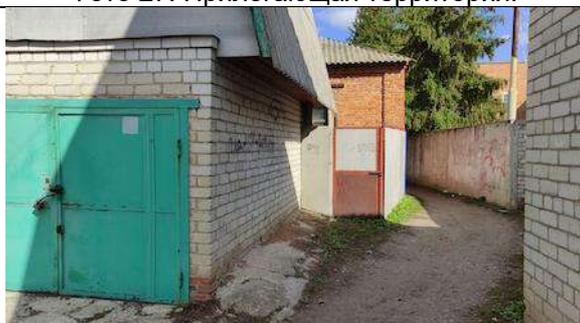


Фото 29. Прилегающая территория.



Фото 30. Прилегающая территория.



Фото 31. Прилегающая территория.



Фото 32. Прилегающая территория.



Фото 33. Прилегающая территория.



Фото 34. Прилегающая территория.





Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Фото 35. Прилегающая территория.

Фото 36. Прилегающая территория.



Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Острогожск

«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, общей площадью 85,1 кв. м,
расположенного по адресу: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, 1.
(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в одном 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. Острогожск, ул. Коммунаров, 1	85,1	36-36-20/002/2008-046	нежилое	удовлетворительное

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, 1
Район	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	140 м
Транспортная доступность	хорошая
Линия расположения	«красная»
Окружающая застройка	Жилая, административная; плотность застройки - средняя
Физические характеристики	
Тип недвижимости	здание
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	не используется
Общая площадь объекта, кв. м	85,1 кв.м – площадь помещения (общая площадь здания неизвестна)
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	
Наличие витринного остекления	нет
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	требует ремонта
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	
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	здание в настоящий момент не используется, присутствуют следы порчи имущества (разбитые стекла, трещины, 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)



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

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.

Приложение 3

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Камушиград «24» сентября 2021 года
я. Морозов Александр Вениаминович, паспорт 27 18 734,371
(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, с. 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 - 4

Представитель
арендатора: Семешанова Ольга 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	МУГА ВЕСТ - ОФИС	Площ. Театральная 2	~ 140 м ²	39:13:010313:004/23:239/001	Торгово-офисн.	Хорошее
2				об 3335430.0001; 20068		

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)	
Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	г. Черныховск, пл. Театральная, 2
Район	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	
Транспортная доступность	есть
Линия расположения	паркад
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	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: Морозов А.В. _____ (Подпись)
_____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Приложение 3

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Калiningrad «24» сентября 2021 года
Я. 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 ~280 кв. м,
расположенного по адресу: г. Чернышевск, Театральная 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 _____ (Подпись)
по доверенности № 3 от 02.09.21г. 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	Банко Вейла Оффис	г. Чернышковск, м. Театральная, 2	~ 280 м ²	39:13/003/13:	офисное	в хорошем состоянии
2				66/04:29:239/001: 003335430; 0004: 2006/8		

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	г. Чернышковск, м. Театральная, 2
Район	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	
Транспортная доступность	есть
Линия расположения	первая
Окружающая застройка	жилая зона, различные рекреационные зоны
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, 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)