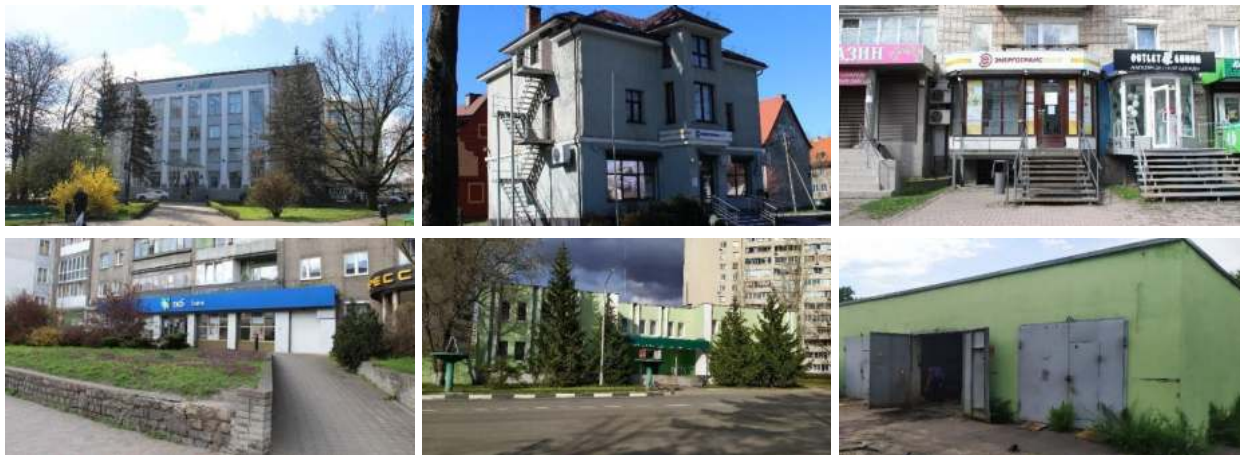




Управленческое консультирование	Инжиниринг	Оценка и финансовое консультирование	Привлечение финансирования	Юридическое и налоговое сопровождение
------------------------------------	------------	--	-------------------------------	---

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОА-АХ-0288/14/17 от 06.09.2024 г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫХ В КАЛИНИНГРАДСКОЙ И ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТЯХ, ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА, ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ, А ТАКЖЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ, ОТЧУЖДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЛЮБЫМ СПОСОБОМ, В ТОМ ЧИСЛЕ И ПУТЕМ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА ОБ УСТУПКЕ И ПЕРЕДАЧЕ В КАЧЕСТВЕ ОПЛАТЫ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", Лицензия Управляющей компании на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от "20" декабря 2011 года №21-000-1-00842, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам.

Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" (правила доверительного управления фондом зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам за №2164-94176188 от 30 июня 2011 года).

Получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах под управлением ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" и ознакомиться с правилами, а также с иными документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ "Об инвестиционных фондах", а также нормативными актами Банка России, можно по адресу: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1, и по телефону: +7 (495) 775-90-46, а также на официальном сайте ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу: www.veles-trust.ru.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

АО "НЭО Центр", 123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31

+7 495 739-39-77 | info@neoconsult.ru | neoconsult.ru



ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	9
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.1. Местоположение объекта оценки	19
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	30
3.3. Классификация недвижимого имущества	46
3.4. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	46
3.5. Описание процесса осмотра объекта оценки	50
3.6. Результаты анализа ликвидности имущества	53
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	54
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	60
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации	60
5.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	61
5.3. Анализ рынка инвестиций России по итогам I полугодия 2024 г.	64
5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки	68
5.5. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне повышения ключевой ставки	70
5.6. Анализ рынка коммерческой недвижимости Калининградской области по итогам I полугодия 2024 г.	71
5.7. Анализ рынка коммерческой недвижимости Воронежской области по итогам I полугодия 2024 г.	88
5.8. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Воронежской области по итогам I полугодия 2024 г.	99
5.9. Анализ рынка земельных участков Калининградской области	105
5.10. Анализ рынка земельных участков Воронежской области	112
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	120
6.1. Основные положения и терминология	120
6.2. Классификация основных средств	123
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	125
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	126
6.5. Этапы проведения оценки.....	128
6.6. Характеристика подходов к оценке	129
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	135
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	137

7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	137
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	205
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	205
8.2. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках доходного подхода	254
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	258
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	258
9.2. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки.....	260
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	264
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	265
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки, включая права на объект оценки	Полный перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки, приведен в Приложение №1 к Заданию на оценку №17 от 22.08.2024 к Договору №ОА-АХ-0288/14 от 25.03.2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" и АО "НЭО Центр" и в Таблице 1.1. Отчета об оценке.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Права на объекты оценки: общая долевая собственность принадлежит владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" Ограничения (обременения) прав: Полный перечень ограничений (обременений) прав объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки, приведен в Приложении №1 к Заданию на оценку №17 от 22.08.2024 к Договору №ОА-АХ-0288/14 от 25.03.2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" и АО "НЭО Центр" и в Таблице 1.1. Отчета об оценке. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку №17 от 22.08.2024 к Договору №ОА-АХ-0288/14 от 25.03.2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" и АО "НЭО Центр".
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №17 от 22.08.2024 г. к Договору №ОА-АХ-0288/14 от 25.03.2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" и АО "НЭО Центр"
Дата составления Отчета	06.09.2024 г.
Порядковый номер Отчета	ОА-АХ-0288/14/17
	Для объектов, расположенных по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28: - Балансовая стоимость административного здания (кадастровый номер: 39:15:132320:7) – 195 093 094 (Сто девяносто пять миллионов девяносто три тысячи девяносто четыре) руб. 91 коп.; - балансовая стоимость земельного участка (кадастровый номер: 39:15:132320:5) – 298 133 755 (Двести девяносто восемь миллионов сто тридцать три тысячи семьсот пятьдесят пять) руб. 00 коп. Для объектов, расположенных по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом №23 а: - балансовая стоимость здания (кадастровый номер: 39:14:010607:30) – 17 068 057 (Семнадцать миллионов шестьдесят восемь тысяч пятьдесят семь) руб. 00 коп.; - балансовая стоимость земельного участка (кадастровый номер: 39:14:010607:8) – 51 500 (Пятьдесят одна тысяча пятьсот) руб. 00 коп. Для объекта, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом №40-50: - балансовая стоимость нежилого помещения (кадастровый номер: 39:15:150851:226) – 2 069 995 (Два миллиона шестьдесят девять тысяч девятьсот девяносто пять) руб. Для объекта, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. №72-72а: - Балансовая стоимость нежилого помещения (кадастровый номер: 39:15:121543:287) – 2 511 340 (Два миллиона пятьсот одиннадцать тысяч триста сорок) руб. Для объектов, расположенных по адресу: Россия, Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8: - Балансовая стоимость отдельно стоящего 2-этажного здания (кадастровый номер: 36:33:0002401:326) –
Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	

	13 212 586 (Тринадцать миллионов двести двенадцать тысяч пятьсот восемьдесят шесть) руб. 00 коп; - балансовая стоимость отдельно стоящего 1-этажного здания (кадастровый номер: 36:33:0002401:519) – 507 369 (Пятьсот семь тысяч триста шестьдесят девять) руб. 00 коп; - балансовая стоимость земельного участка (кадастровый номер: 36:33:0002401:4) – 671 216 (Шестьсот семьдесят одна тысяча двести шестнадцать) руб. 00 коп.
	Для объектов, расположенных по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28: - Балансовая стоимость административного здания (кадастровый номер: 39:15:132320:7) – 114 029 481 (Сто четырнадцать миллионов двадцать девять тысяч четыреста восемьдесят один) руб. 41 коп.; - балансовая стоимость земельного участка (кадастровый номер: 39:15:132320:5) – 298 133 755 (Двести девяносто восемь миллионов сто тридцать три тысячи семьсот пятьдесят пять) руб. 00 коп. Для объектов, расположенных по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом №23 а: - балансовая стоимость здания (кадастровый номер: 39:14:010607:30) – 9 881 506 (Девять миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча пятьсот шесть) руб. 12 коп.; - балансовая стоимость земельного участка (кадастровый номер: 39:14:010607:8) – 51 500 (Пятьдесят одна тысяча пятьсот) руб. 00 коп. Для объекта, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом №40-50: - балансовая стоимость нежилого помещения (кадастровый номер: 39:15:150851:226) – 1 198 417 (Один миллион сто девяносто восемь тысяч четыреста семнадцать) руб. 88 коп. Для объекта, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. №72-72а: - Балансовая стоимость нежилого помещения (кадастровый номер: 39:15:121543:287) – 1 453 933 (Один миллион четыреста пятьдесят три тысячи девятьсот тридцать три) руб. 76 коп. Для объектов, расположенных по адресу: Россия, Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8: - Балансовая стоимость отдельно стоящего 2-этажного здания (кадастровый номер: 36:33:0002401:326) – 7 685 992 (Семь миллионов шестьсот восемьдесят пять тысяч девятьсот девяносто два) руб. 04 коп; - балансовая стоимость отдельно стоящего 1-этажного здания (кадастровый номер: 36:33:0002401:519) – 293 740 (Двести девяносто три тысячи семьсот сорок) руб. 60 коп; - балансовая стоимость земельного участка (кадастровый номер: 36:33:0002401:4) – 671 216 (Шестьсот семьдесят одна тысяча двести шестнадцать) руб. 00 коп.
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на 06.09.2024 г.	
Результат оценки (части) объекта оценки в рамках затратного подхода (без учета НДС)¹	Не применялся
Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	232 145 000 (Двести тридцать два миллиона сто сорок пять тысяч) руб.

¹ В рамках затратного подхода определялась стоимость ...

Результат оценки (части) объекта оценки в рамках доходного подхода (без учета НДС)²	209 612 300 (Двести девять миллионов шестьсот двенадцать тысяч триста) руб.
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС)³	214 937 000 (Двести четырнадцать миллионов девятьсот тридцать семь тысяч) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой в целях совершения сделки с объектом оценки. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	Полный перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки, приведен в Приложение №1 к Заданию на оценку №17 от 22.08.2024 к Договору №ОА-АХ-0288/14 от 25.03.2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" и АО "НЭО Центр" и в Таблице 1.1. Отчета об оценке.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Права на объекты оценки: общая долевая собственность принадлежит владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Ограничения (обременения) прав: Полный перечень ограничений (обременений) прав объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки, приведен в Приложении №1 к Заданию на оценку №17 от 22.08.2024 к Договору №ОА-АХ-0288/14 от 25.03.2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" и АО "НЭО Центр" и в Таблице 1.1. Отчета об оценке. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку №17 от 22.08.2024 к Договору №ОА-АХ-0288/14 от 25.03.2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" и АО "НЭО Центр".
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки 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 составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при
Цель оценки	

² В рамках доходного подхода определялась стоимость ...

³ Справедливая стоимость каждого оцениваемого объекта, входящего в состав Объекта оценки приведена в табл. 1.1.

	приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе и путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" ⁴
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости: 1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 06.09.2024 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №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").
Дата оценки	06.09.2024 г.
Специальные допущения	1. В соответствии с выписками из ЕГРН на здания, помещения и земельные участки, зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Оценка справедливой стоимости зданий, помещений и земельных участков, входящих в состав объекта оценки, будет производиться без учета данного обременения. 2. В соответствии с выписками из ЕГРН на здание и помещение с кадастровыми номерами 39:15:132320:7 и 39:15:121543:287, зарегистрировано обременение (ограничение) права – аренда. Оценка справедливой стоимости здания и помещения, входящих в состав объекта оценки, будет производиться с учетом наличия долгосрочных договоров аренды. 3. В соответствии с выписками из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 39:15:132320:5, зарегистрировано обременение (ограничение) права – Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости. Оценка справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав объекта оценки, будет производиться без учета данного обременения.
Иные существенные допущения	1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 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

⁴ В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ..." установлено, что "Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".

	фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев". - Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. - Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты. - Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации. - Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. - Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам. - Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость. - Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. - Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
Ограничения оценки	- Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в настоящем Задании, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. - Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в настоящем Задании, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. - Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в настоящем Задании, составляет не менее трех лет. - Исполнителем не производится осмотр объекта оценки по состоянию на дату оценки, в связи с отсутствием доступа. Осмотр оцениваемых объектов производился Исполнителем по состоянию на 23.04-24.04.2021 г. Оценка производится исходя из допущения, что техническое состояние объектов оценки по состоянию на 23.04-24.04.2021 г. соответствует состоянию объектов на дату оценки.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Указание на форму составления отчета об оценке	Письменный документ на бумажном носителе, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации. Или В форме электронного документа, отвечающего требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
Срок оказания услуг Исполнителем	С даты подписания настоящего Задания до "06" сентября 2024 г. включительно.

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г.), ИНН 7706793139, КПП 770601001
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, пом. 4-1а
Место нахождения Исполнителя	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, помещение ¼
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 123112, г. Москва, Пресненская наб., д. 12, помещ. 2/53). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/50014/23 от 06.12.2023 г. Срок действия полиса: с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма по всем страховым случаям 2 000 000 000 (Два миллиарда) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН 180401952057)
Контактная информация оценщика	т. +7 (495) 739-39-77, t.solomennikova@neoconsult.ru Почтовый адрес: 123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, пом. 4-1а
Место нахождения Оценщика	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, помещение ¼

Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет", ИНН: 7709443904, КПП: 770101001, ОГРН: 1107799012584 от 15 апреля 2010 г.), место нахождения: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000009/21-01 от 13.12.2021 г. Срок действия: с 05.06.2021 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия, 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I №186083, рег. №347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г. Удостоверение о повышении квалификации; Негосударственное образовательное учреждение Дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования" по дополнительной профессиональной программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №039409-1 от 19.06.2024 г. по направлению "Оценка недвижимости". Срок действия: до 19.06.2027 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т.А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков ⁵ . Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 16 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Иные специалисты не привлекались
Заказчик	ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" (ОГРН: 5067746107391, дата присвоения ОГРН: 14 августа 2006 г.) ИНН 7703603950, КПП 770901001
Место нахождения Заказчика	Местонахождение: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1. Почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1

⁵ Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".
URL: <http://srosovet.ru/partnership/members-list/person/1747/>

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки⁶

Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.

Федеральный стандарт оценки "Оценка бизнеса (ФСО №8)" от 01.06.2015 г.

Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

**Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т. А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

⁶ Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.

Таблица 1.1. Итоговые показатели справедливой стоимости объектов недвижимого имущества в составе объекта оценки

№ п/п	Наименование, адрес	Документы, подтверждающие право	Ограничения (обременения) прав	Справедливая стоимость, руб. (здания/помещения - без учета НДС, земельные участки - НДС не облагается)
Недвижимость				
1	Административное здание. Площадь: общая 2 299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	Выписка из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208587388	Аренда, Доверительное управление	120 077 000
2	Дополнительный офис АКБ "Инвестбанк" (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	Выписка из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208587492	Доверительное управление	11 436 000
3	Нежилое помещение. назначение: нежилое, (литер VI из литер А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом №40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	Выписка из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208587749	Доверительное управление	4 031 000
4	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19, 20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	Выписка из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208587973	Аренда, Доверительное управление	13 699 000
5	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	Выписка из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208588419	Доверительное управление	23 080 000
6	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	Выписка из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208588794	Доверительное управление	313 000
Земельные участки				
7	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	Выписка из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208589210	Доверительное управление	5 173 000
8	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	Выписка из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208589406	Доверительное управление, Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	34 569 000
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	Выписка из ЕГРН от 05.02.2024 г. № КУВИ-001/2024-208589888	Доверительное управление	2 559 000
Итого				214 937 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. Согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации", в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. При определении справедливой стоимости оцениваемого земельного участка цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемого участка, принадлежащих правообладателю на праве собственности, НДС не облагаются.
3. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
4. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
5. Проведенный Исполнителем осмотр объекта оценки не представляет собой экспертизу его технического состояния, в связи с чем Исполнитель исходил из того, что объект оценки находится в хорошем состоянии.
6. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Исполнителем не производится осмотр объекта оценки по состоянию на дату оценки, в связи с отсутствием доступа. Осмотр оцениваемых объектов производился Исполнителем по состоянию на 23.04-24.04.2021 г. Оценка производится исходя из допущения, что техническое состояние объектов оценки по состоянию на 23.04-24.04.2021 г. соответствует состоянию объектов на дату оценки (06.09.2024 г.). Также Заказчиком были предоставлены фотографии оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки. При определении справедливой стоимости объекта оценки Оценщик исходил из допущения, что с объектом оценки не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.
7. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из доступной публично информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельного участка и у объекта оценки потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
8. Арендопригодная площадь объекта оценки принималась в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, и технической документацией.

9. По состоянию на дату оценки на часть помещений объекта оценки заключены краткосрочные договоры аренды на неопределенный срок. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Реестр арендаторов с указанием арендуемой площади и срока действия договоров аренды приведен в табл. 3.7 Отчета. На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды объекта оценки не соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных.
10. В соответствии с выписками из ЕГРН, приведенными в таблице 3.1. раздела 3 настоящего Отчета, на дату оценки оцениваемые объекты имеют обременения в виде доверительного управления. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости производилось без учета данного обременения.
11. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
12. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по 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 августа 2015 г. №3758-У.
13. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объектов оценки определялась исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемых объектов.
14. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, во избежание двойного счета стоимость земельных участков определялась как условно свободных от улучшений (коммуникаций и здания). Обеспеченность объекта оценки коммуникациями учтена в стоимости зданий (улучшений).
15. Земельные участки с кадастровыми номерами 36:33:0002401:4 и 39:14:010607:8 в рамках данного отчета были рассчитаны с применением корректировки на долю стоимости земельного участка в едином объекте недвижимости, так как рынок земельных участков в регионе их расположения не развит и предложения по продаже земли коммерческого назначения единичны.
16. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости оцениваемых объектов по некоторым объектам-аналогам превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемых объектов ограничен в силу их площади, местоположения, удаленностью от метро, линии дома, наличием (отсутствием) отдельного входа, типом паркинга, состоянием/уровнем отделки и другими ценообразующими параметрами. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I-№VI, №7), не

предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

17. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Задаaniem на оценку №17 от 22.08.2024 г. к Договору №ОА-АХ-0288/14 от 25 марта 2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" и АО "НЭО Центр" объектом оценки является:

1. Административное здание. Площадь: общая 2 299,4 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;
2. Дополнительный офис АКБ "Инвестбанк" (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом №23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30;
3. Нежилое помещение. назначение: нежилое, (литер VI из литер А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом №40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226;
4. Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м, номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. №72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287;
5. 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;
6. 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;
7. Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1 844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4;
8. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2 725 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5;
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.

Общие сведения об оцениваемых зданиях и помещениях представлены в табл. 3.1., о земельных участках – в табл. 3.2.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых зданиях и помещениях

Наименование	Характеристика					
Вид объекта недвижимости	Административное здание	Дополнительный офис АКБ "Инвестбанк" (ОАО)	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Местоположение объекта недвижимости	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28	Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом №23 а	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом №40-50	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. №72-72а	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"					
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Праводостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208587388	Выписка из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208587492	Выписка из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208587749	Выписка из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208587973	Выписка из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208588419	Выписка из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208588794
Кадастровый номер объекта недвижимости	39:15:132320:7	39:14:010607:30	39:15:150851:226	39:15:121543:287	36:33:0002401:326	36:33:0002401:519
Кадастровая стоимость, руб.	104 853 122,87	15 871 257,48	1 970 529,66	11 064 687,13	14 796 297,78	1 263 032,47
Площадь объекта недвижимости, кв. м	2 299,40	348,1	39,6	206,5	1 442,8	84,6
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	195 093 094,91	17 068 057,00	2 069 995,00	2 511 340,00	13 212 586,00	507 369,00
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 06.09.2024 г., руб. (НДС не учитывается)	114 029 481,41	9 881 506,12	1 198 417,88	1 453 933,76	7 685 992,04	293 740,60
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, Доверительное управление	Доверительное управление	Доверительное управление	Аренда, Доверительное управление	Доверительное управление	Доверительное управление

Источник: данные правоустанавливающих и праводостоверяющих документов

Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемых земельных участках

Наименование	Характеристика		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28	Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, №23а
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"		
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208589210	Выписка из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208589406	Выписка из ЕГРН от 05.02.2024 г. № КУВИ-001/2024-208589888
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Эксплуатация здания банка с прилегающей территорией	Под существующее административное здание	Для размещения офисного здания
Площадь объекта недвижимости, соток	18,44	27,25	5
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	12 475 176,32	19 783 145,75	1 822 385,00
Величина земельного налога, руб./год	187 127,64	296 747,19	27 335,78
Балансовая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 06.09.2024 г., руб.	671 216,00	298 133 755,00	51 500,00
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление	Доверительное управление, Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Доверительное управление
Кадастровый номер объекта недвижимости	36:33:0002401:4	39:15:132320:5	39:14:010607:8
Границы земельного участка (https://pkk.rosreestr.ru/)			

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

3.1. Местоположение объекта оценки

Недвижимое имущество в составе объекта оценки расположено в г. Калининграде и г. Балтийске Калининградской области и г. Нововоронеже Воронежской области.

Краткая характеристика Калининградской области, г. Калининграда и г. Балтийска⁷

Калининградская область — самая западная и наименьшая по площади область (но не наименьший субъект федерации) Российской Федерации, входит в состав Северо-Западного федерального округа. Административный центр — Калининград. Расположена в Центральной Европе. Является полуэксклавом Российской Федерации, так как после распада СССР не имеет с основной территорией страны общей сухопутной границы.

Площадь — 15 125 кв. км (13,3 тыс. кв. км за вычетом площади Калининградского и Куршского заливов). Население — 1 033 914 чел. (по состоянию на 2024 г.). Плотность населения — 66,94 чел./кв. км. Удельный вес городского населения — 68,36%.

Граничит с Европейским союзом — с Польшей на юге, с Литвой на севере и востоке. На западе Калининградская область омывается водами Балтийского моря.

Карта Калининградской области представлена на рисунок 3.1.

Рисунок 3.1. Границы Калининградской области



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Калининград — город в России, административный центр Калининградской области. Самый западный областной центр страны.

Население — 489 584 чел. (2024 г.). Калининград — второй по величине населения город Северо-Западного федерального округа. Крупный транспортный узел: железные и шоссейные дороги; морской и речной порты; международный аэропорт Храброво. В г. Калининграде расположен штаб Балтийского флота ВМФ России.

⁷ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии "Википедия" (ru.wikipedia.org)

Крупный центр машиностроения; развиты металлургия, легкая, полиграфическая промышленности, рыбная промышленность. Калининград входит в двадцать пять крупнейших промышленных центров России.

Город делится на три административных района: Ленинградский, Московский и Центральный.

Московский район – один из трех административных районов г. Калининграда, второй по численности населения и второй по площади район города. Площадь района составляет 76 кв. км, население — 182 554 чел. (2023 г.) В районе расположено 9 школ, 16 детских дошкольных учреждений, детско-юношеский центр.

Центральный район — один из трех административных районов г. Калининграда. Площадь района составляет 79,8 кв. км, население — 125 633 чел. (2023 г.) В состав района вошли три поселка - п. Чкаловск, п. Зеленый, п. Западный. Центральный район — самый большой по площади и третий по численности населения район города.

В районе много высших, средних специальных и профессиональных технических учебных заведений: Калининградский государственный технический университет, Балтийский Военно-морской институт им. Ушакова, Государственный колледж градостроительства, Московский гуманитарный университет, 11 школ (среди них: гимназия № 1, Лицей №49), 12 детских дошкольных учреждений, музыкальная школа имени Д. Шостаковича с музеем, детская художественная школа и детско-юношеский центр.

Балтийск — город в Калининградской области Российской Федерации. С 2008 года — административный центр Балтийского района. Численность населения — 27 032 чел. (2023 г.).

Расположен на берегу Балтийского пролива, соединяющего Калининградский залив с Гданьским заливом, а затем Балтийским морем, через Гданьский залив. Балтийск — самый западный город России. Крупный морской порт, паромный терминал, железнодорожный вокзал.

Основные отрасли экономики города — портовое хозяйство, судоремонт, пищевая промышленность. В начале XXI века начал развиваться туризм. Сельское хозяйство развито слабо. Общая площадь сельхозугодий, входящий в территорию Балтийского городского округа — 2,2 тыс. га, из них крестьянские хозяйства занимают 0,54 тыс. га.

Краткая характеристика Воронежской области и г. Нововоронеж⁸

Воронежская область — субъект Российской Федерации, область в центре европейской части России. Областной центр — город Воронеж. Расстояние до Москвы — около 515 км.

Граничит: на юге — с Украиной (Луганская область) и Ростовской областью, на западе — с Белгородской областью, на северо-западе — с Курской, на севере — с Липецкой, Тамбовской областями, на юго-востоке — с Волгоградской областью, на востоке — с Саратовской областью.

Численность населения Воронежской области по данным Госкомстата России на 1 января 2018 г. составляет около 2,3 млн чел.

Нововоронеж — город в Воронежской области России, образует одноименный городской округ. Население — 30 658 чел. (2021 г.).

Город расположен на левом берегу Дона, в 38 км к югу от Воронежа. Территория застройки — 46,13 кв. км. Железнодорожная станция Нововоронежская (ветвь Колодезная-Нововоронежская ЮВЖД), на данный момент пассажирское сообщение отсутствует.

Нововоронеж является монофункциональным городом с особым режимом хозяйственной деятельности. Ведущей и градообразующей отраслью является атомная энергетика, представленная филиалом АО "Концерн Росэнергоатом" "Нововоронежская атомная станция". Специалистами НВ АЭС впервые в истории российской атомной энергетике была произведена модернизация, позволившая продлить сроки эксплуатации ядерных энергоблоков первого поколения. В период с 1958 по 1981гг. на Нововоронежской площадке было возведено 5 энергоблоков, в 2016 году первый ток дал инновационный энергоблок №6, на завершающем этапе ввода в эксплуатацию находится энергоблок

⁸ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии "Википедия" (ru.wikipedia.org) и интернет-источников: mosopen.ru, www.svaio.mos.ru

№7. В настоящее время в эксплуатации на Нововоронежской АЭС находятся энергоблоки №№4, 5, 6 суммарной установленной электрической мощностью 2640 МВт.

Также в городском округе осуществляют производственную деятельность предприятия, технологически связанные с НВ АЭС: филиал АО "Атомтехэнерго" "Нововоронежатомтехэнерго", "Нововоронежатомэнергоремонт" - филиал АО "Атомэнергоремонт", Нововоронежский филиал АНО ДПО "Техническая академия Росатома", Нововоронежский филиал АО "Аварийно – технический центр Росатома", ООО "Нововоронежская АЭС-Авто" и другие. Работают предприятия пищевой промышленности; строительной отрасли.

Показатели занятости населения стабильно высокие. Успешно развивается сфера городского предпринимательства; в городском округе город Нововоронеж осуществляют деятельность 808 субъектов малого и среднего предпринимательства, в т.ч. 588 индивидуальных предпринимателей. Торговля продуктами питания, бытовыми и промышленными товарами осуществляется как филиалами крупных компаний, так и частными предпринимателями.

Расположение Воронежской области относительно других областей, а также месторасположение г. Нововоронеж на карте Воронежской области приведено на рисунке ниже (Рисунок 3.2).

Рисунок 3.2. Границы Воронежской области на карте



Источник: http://www.taksimezhgorod.ru/taksimezhgorod/taxi_v_voronej/

Характеристики местоположения объекта оценки приведены в табл. 3.3. Местоположение объекта оценки на картах представлено ниже (Таблица 3.4).

Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом №23 а	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50
Объекты недвижимого имущества в составе объекта оценки	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; 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	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; 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	Нежилое помещение. назначение: нежилое, (литер VI из литер А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226
Месторасположение	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28	Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая	Административные, торговые и жилые здания	Жилая и коммерческая
Форма участков, рельеф	Форма участка правильная, рельеф участка спокойный	Форма участка правильная, рельеф участка спокойный	Форма участка правильная, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями
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	Хорошая: 1-я линия просп. Ленина, в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы и маршрутные такси). Основной транспортной магистралью является проспект Ленина	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
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района и занимает выгодное экономико-географическое положение	Объект расположен в зоне сложившегося района и занимает выгодное экономико-географическое положение	Объект расположен в зоне сложившегося района и занимает выгодное экономико-географическое положение
Плотность и тип застройки	Плотность застройки в зоне расположения объекта высокая	Плотность застройки в зоне расположения объекта средняя	Плотность застройки в зоне расположения объекта высокая
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Калининграду. Уровень шума – допустимый, экологическая обстановка – благоприятная	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Балтийску. Уровень шума – допустимый, экологическая обстановка – благоприятная	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Калининграду. Уровень шума – допустимый, экологическая обстановка – благоприятная
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры	Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость	Район с устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость	Район с 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	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка

Наименование	Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом №23 а	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50
Локальное местоположение	Объект оценки расположен в Ленинградском районе г. Калининграда, на первой линии домов Ленинского проспекта и ул. Вагнера. Местоположение объекта оценки характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком. В непосредственной близости от объекта оценки расположен, многофункциональный развлекательный комплекс "Калининград Плаза", музей Блиндаж, остановка общественного транспорта "Гостиница "Калининград"	Объект оценки расположен в г. Балтийске Калининградской области, на первой линии домов проспекта Ленина. Местоположение объекта оценки характеризуется средним автомобильным трафиком. Подъезд к оцениваемому объекту осуществляется с просп. Ленина. Движение по просп. Ленина осуществляется в обе стороны (двухполосная дорога, по одной полосе в каждую сторону). К оцениваемому зданию ведут удобные подъездные пути, обеспечивающие круглогодичный проезд к объекту оценки. Инфраструктура района расположения объекта оценки развита. В непосредственной близости от объекта оценки расположены административные, торговые и жилые здания, библиотека им. Пикуля, отель "Балтия", железнодорожный вокзал.	Объект оценки расположен в Московском районе г. Калининграда, на первой линии домов ул. Ульяны Громовой. Местоположение объекта оценки характеризуется средним автомобильным и пешеходным трафиком. В непосредственной близости от объекта оценки расположен магазин сети супермаркетов "Виктория", ТЦ "Вестер" остановки наземного общественного транспорта "Улица Ульяны Громовой" и "Магазин "Виктория"
Выводы из анализа характеристик оцениваемого объекта	Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, является привлекательным для размещения объектов коммерческого назначения и не снижает его стоимость по сравнению с аналогичными объектами. Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных причин, способных снизить потребительскую ценность объекта в течение ближайшего времени при его использовании в качестве объекта коммерческого назначения.	Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, является привлекательным для размещения объектов коммерческого назначения и не снижает его стоимость по сравнению с аналогичными объектами. Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных причин, способных снизить потребительскую ценность объекта в течение ближайшего времени при его использовании в качестве объекта коммерческого назначения.	Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, является привлекательным для размещения объектов коммерческого назначения и не снижает его стоимость по сравнению с аналогичными объектами. Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных причин, способных снизить потребительскую ценность объекта в течение ближайшего времени при его использовании в качестве объекта коммерческого назначения.

Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. №72-72а	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8
Объекты недвижимого имущества в составе объекта оценки	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	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; 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; 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
Месторасположение	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая	Административные, торговые здания, индивидуальные жилые дома
Форма участков, рельеф	Многоугольная форма, рельеф участка спокойный	Многоугольная форма, рельеф участка спокойный

Наименование	Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. №72-72а	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями
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	Хорошая: в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района и занимает выгодное экономико-географическое положение	Объект расположен в зоне сложившегося района и занимает выгодное экономико-географическое положение
Плотность и тип застройки	Плотность застройки в зоне расположения объекта высокая	Плотность застройки в зоне расположения объекта средняя
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Калининграду. Уровень шума – допустимый, экологическая обстановка – благоприятная	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Воронежской области. Уровень шума – допустимый, экологическая обстановка – благоприятная
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры	Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость	Район с 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	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка
Локальное местоположение	Объект оценки расположен в Центральном районе г. Калининграда, на первой линии домов просп. Мира. Местоположение объекта оценки характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком. В непосредственной близости от объекта оценки расположен стадион Балтика, остановки наземного общественного транспорта "Кинотеатр "Заря" и "Улица Космонавта Леонова", "Центральный парк культуры и отдыха"	Объект оценки расположен в центре г. Нововоронежа, на первой линии Паркового проезда через дорогу от центрального парка. Местоположение объекта оценки характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком. В непосредственной близости от объекта оценки расположен парк "Новопарк", на расстоянии около 200 м остановки наземного общественного транспорта "Парковый проезд" и "Рынок"
Выводы из анализа характеристик оцениваемого объекта	Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, является привлекательным для размещения объектов коммерческого назначения и не снижает его стоимость по сравнению с аналогичными объектами. Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных причин, способных снизить потребительскую ценность объекта в течение ближайшего времени при его использовании в качестве объекта коммерческого назначения.	Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, является привлекательным для размещения объектов коммерческого назначения и не снижает его стоимость по сравнению с аналогичными объектами. Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных причин, способных снизить потребительскую ценность объекта в течение ближайшего времени при его использовании в качестве объекта коммерческого назначения.

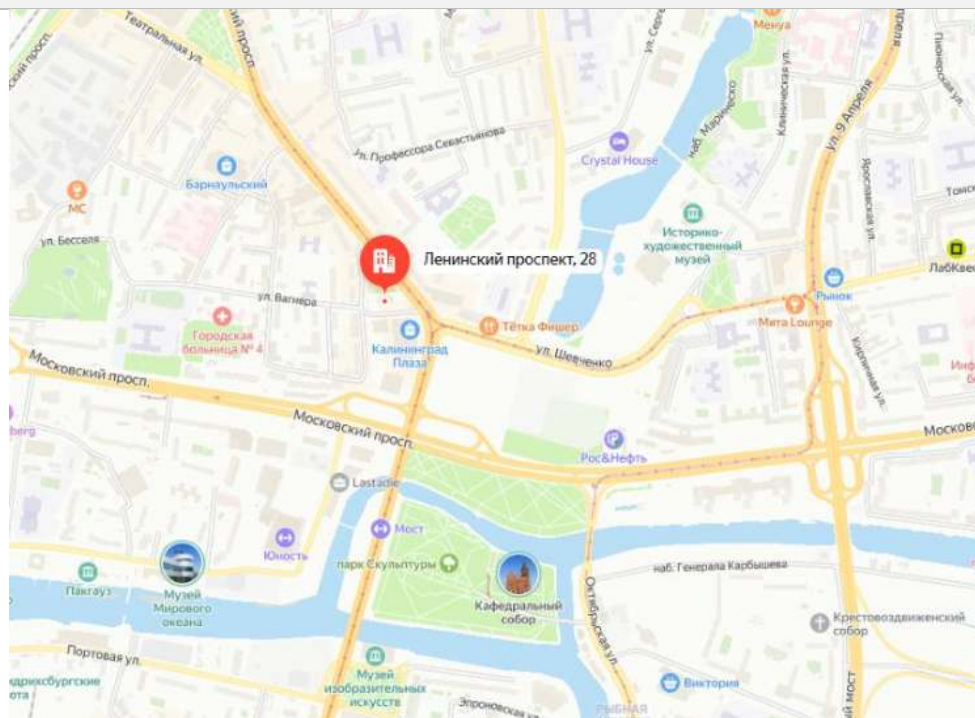
Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 3.4. Местоположение объекта оценки на картах

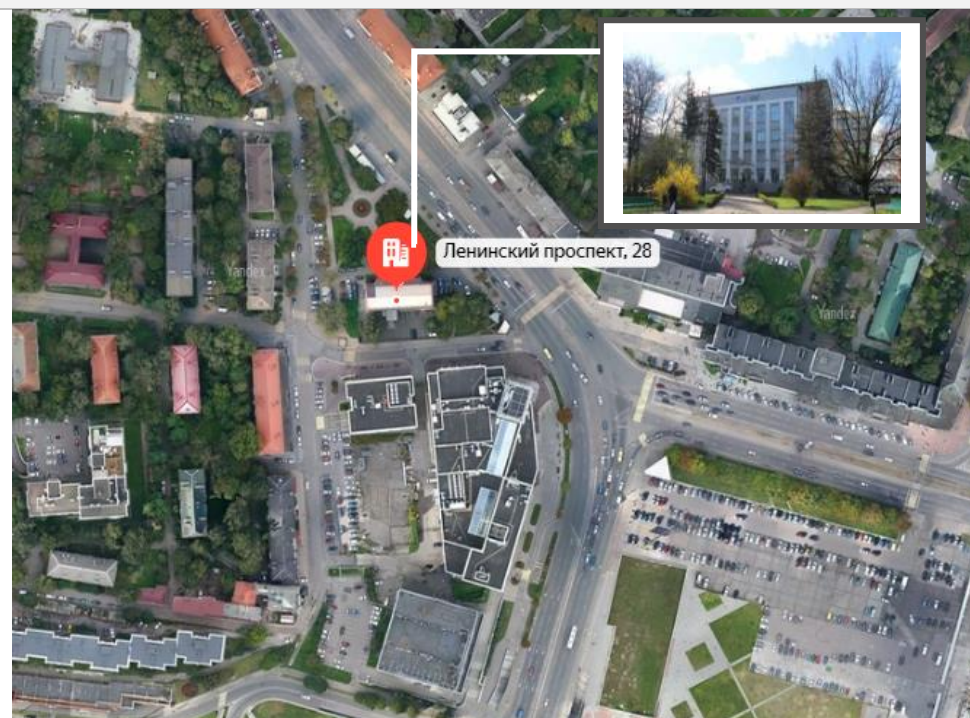
Объекты недвижимого имущества в составе объекта оценки:

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;

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



Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Калининграда

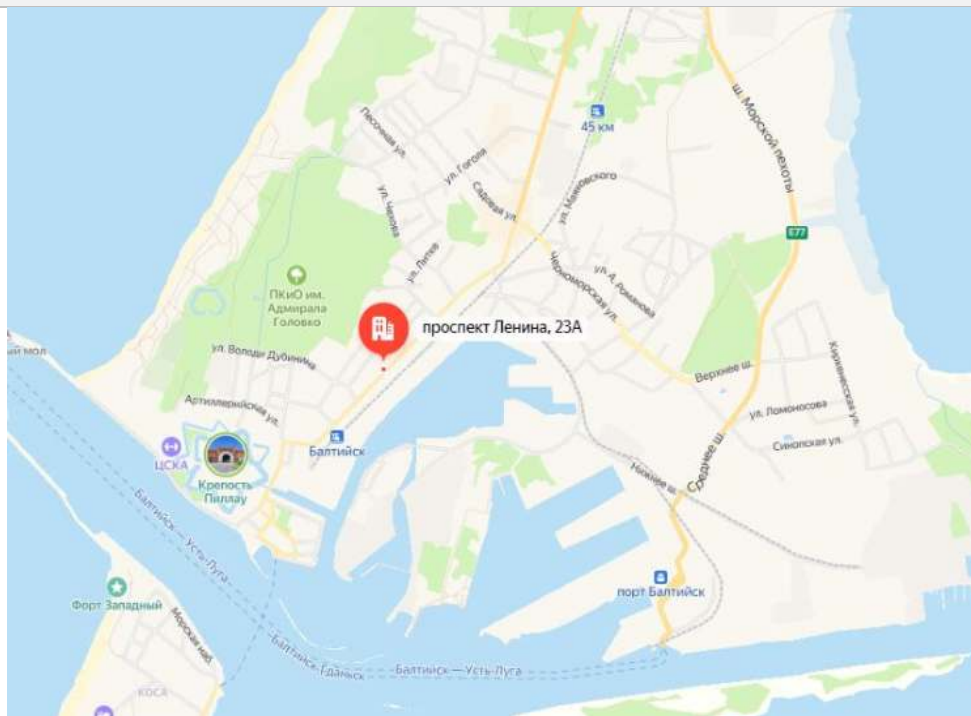


Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Калининграда (вид со спутника)

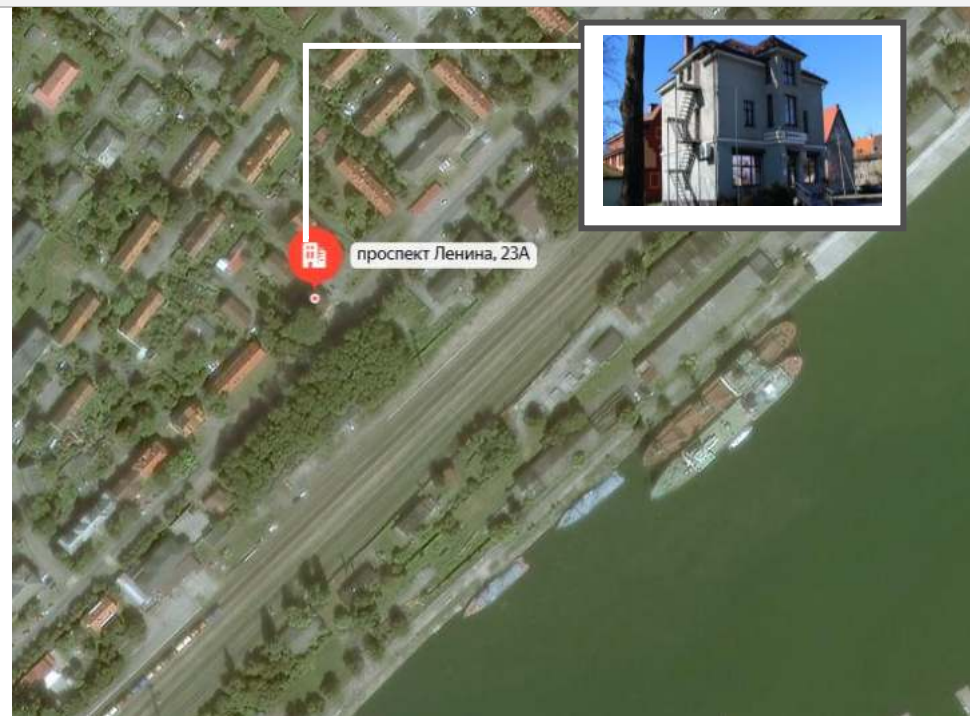
Объекты недвижимого имущества в составе объекта оценки:

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;

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

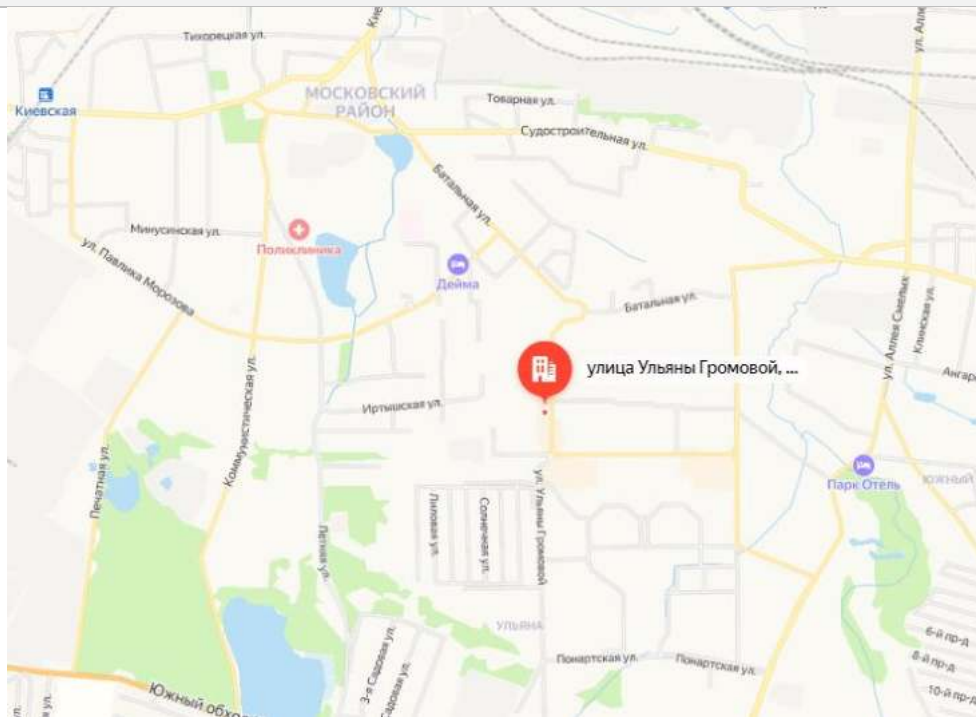


Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Балтийск



Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Балтийск (вид со спутника)

Нежилое помещение. назначение: нежилое, (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226



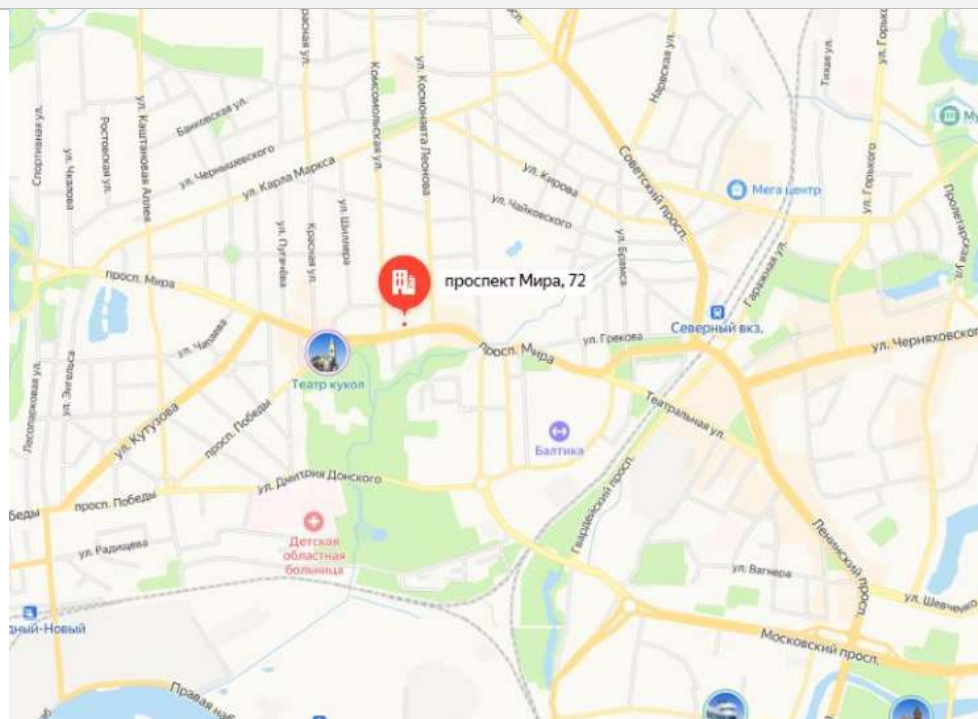
Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Калининграда



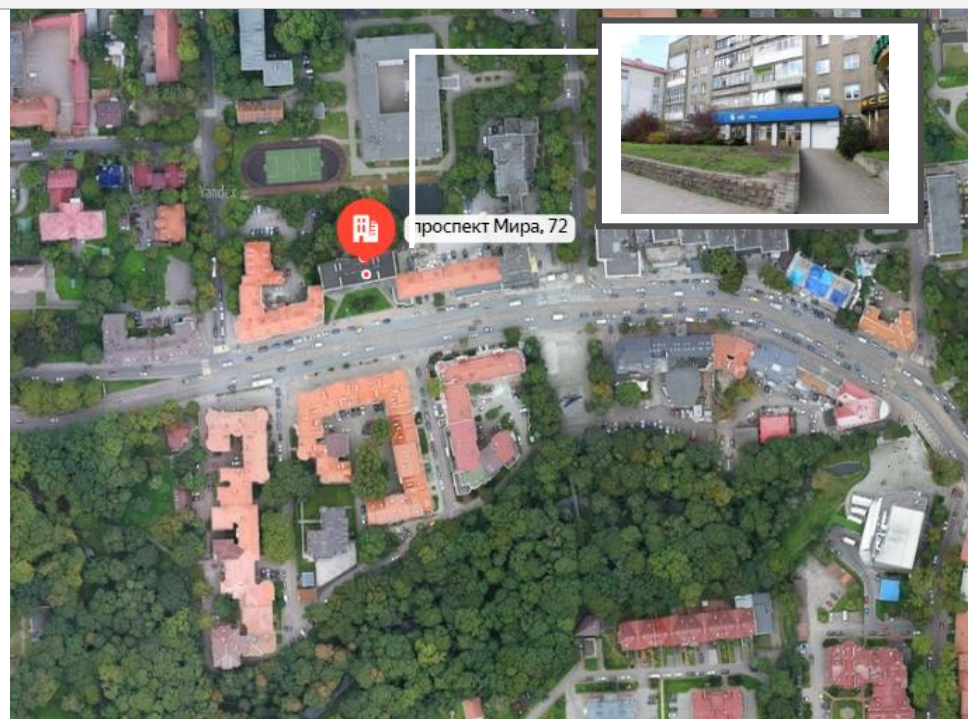
Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Калининграда (вид со спутника)

Объект недвижимого имущества в составе объекта оценки:

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



Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Калининграда



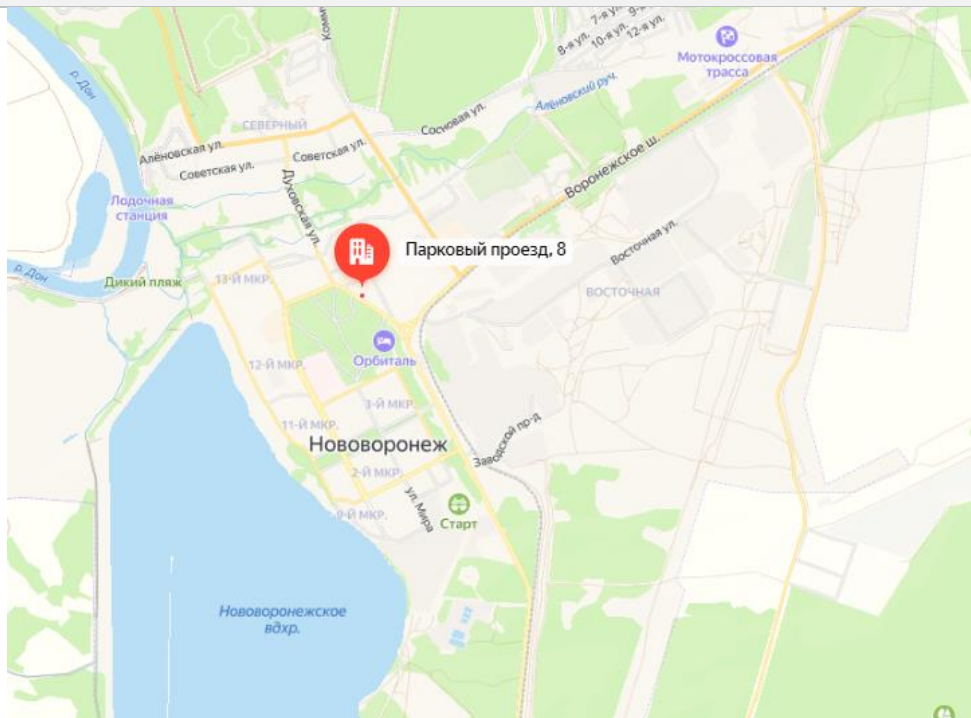
Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Калининграда (вид со спутника)

Объекты недвижимого имущества в составе объекта оценки:

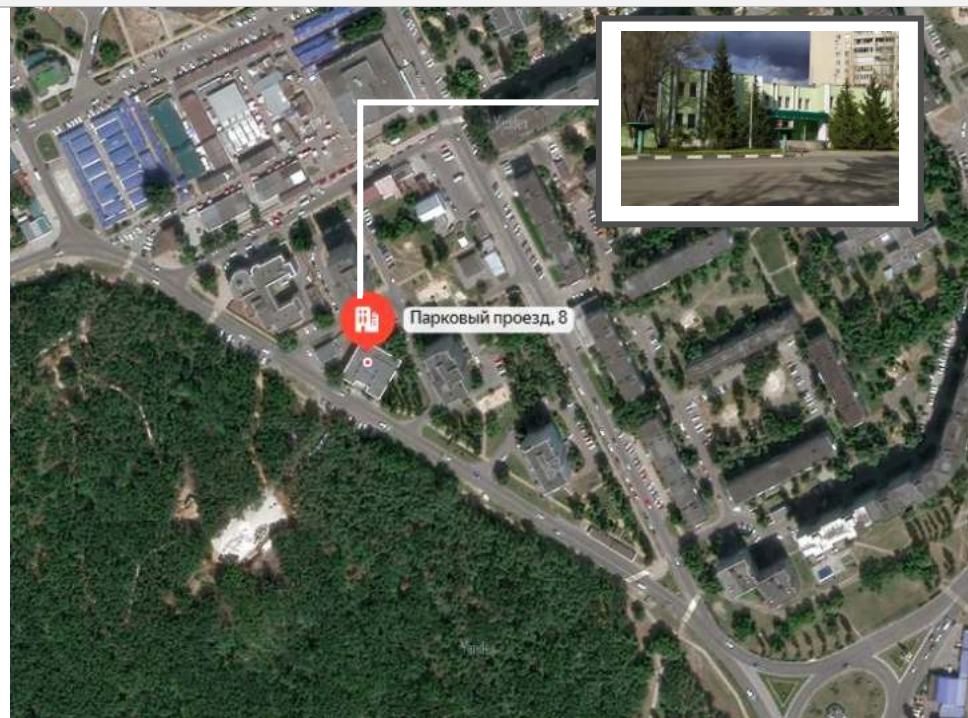
Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, ГЗ. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326;

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;

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



Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Нововоронеж



Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Нововоронеж (вид со спутника)

Источник: <http://maps.yandex.ru>

3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

Исполнитель проанализировал предоставленные Заказчиком простые копии документов и информацию в установленном законом порядке (Таблица 3.6).

Таблица 3.5. Перечень документов и информация, предоставленные Заказчиком по объекту оценки

Объекты недвижимого имущества в составе объекта оценки:

Административное здание. Площадь: общая 2 299,4 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;

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

- копия выписки из ЕГРН от 16.08.2024 г. №КУВИ-001/2024-208587388;
- копия выписки из ЕГРН от 16.08.2024 г. №КУВИ-001/2024-208589406;
- информационное письмо №МН-2-130521И от 13.05.2021 г. о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемого здания;
- дополнительное соглашение №4 к Договору №2979 от 02.11.2023 г.;
- информационное письмо о наличии инженерных коммуникаций №МН-12-31020И от 31.01.2020г.;
- копии справок о балансовой стоимости имущества б/н;
- копии технической документации;
- информацию и копии документов консультационного характера.

Объекты недвижимого имущества в составе объекта оценки:

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;

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

- копия выписки из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208587492;
- копия выписки из ЕГРН от 05.02.2024 г. № КУВИ-001/2024-208589888;
- копия кадастрового паспорта на земельный участок №39/10-ВСЗУ-29-30 от 15.01.2010 г.;
- информационное письмо №МН-2-130521И от 13.05.2021 г. о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемого здания;
- информационное письмо о наличии инженерных коммуникаций №МН-12-31020И от 31.01.2020г.;
- копии справок о балансовой стоимости имущества б/н;
- информацию консультационного характера.

Объект недвижимого имущества в составе объекта оценки:

Нежилое помещение. назначение: нежилое, (литер VI из литер А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226

- копия выписки из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208587749;
- информационное письмо о балансовой стоимости б/н;
- информационное письмо о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемого помещения №МН-1-130521И от 13 мая 2021 г.;
- информационное письмо о наличии инженерных коммуникаций №МН-12-31020И от 31.01.2020г.;
- информацию и копии документов консультационного характера.

Объект недвижимого имущества в составе объекта оценки:

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

- копия выписки из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208587973;
- информационное письмо о балансовой стоимости б/н;
- информационное письмо о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемого помещения №МН-1-130521И от 13 мая 2021 г.;
- информационное письмо о наличии инженерных коммуникаций №МН-12-31020И от 31.01.2020 г.;
- информацию и копии документов консультационного характера.

Объекты недвижимого имущества в составе объекта оценки:

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;

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;

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

- копия Выписки из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208589210;
- копия Выписки из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208588419;
- копия Выписки из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208588794;
- копия кадастрового плана земельного участка;
- копия кадастрового паспорта на здание;
- копия технического паспорта на здание;
- информационное письмо о наличии инженерных коммуникаций №МН-12-31020И от 31.01.2020 г.;
- копии справок о балансовой стоимости имущества б/н;
- копия Договора аренды №МН-1-150620 от 15.06.2020 г.;
- копия Дополнительного соглашения к Договору аренды № МН-1-150620 от 15.06.2020 г. от 18.01.2024 г.;
- копия Договора аренды № МН-1-291018 от 29.10.2018 г.;
- копия Дополнительного соглашения к Договору аренды № МН-1-291018 от 29.10.2018 г. от 22.11.2022 г.;
- информацию консультационного характера.

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Анализ показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Исполнителя.

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на объект оценки зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъектом права являются 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.

Допущение 1. По состоянию на дату оценки на часть помещений объекта оценки заключены краткосрочные договоры аренды на неопределенный срок. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Реестр арендаторов с указанием арендуемой площади и срока действия договоров аренды приведен в табл. 3.7 Отчета. На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды объекта оценки не соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных.

Допущение 2. В соответствии с выписками из ЕГРН, приведенными в таблице 1.1. настоящего Отчета, на дату оценки оцениваемые объекты имеют обременение в виде доверительного управления. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости производилось без учета данного обременения.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Допущение. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Исполнителем не производится осмотр объекта оценки по состоянию на дату оценки, в связи с отсутствием доступа. Осмотр оцениваемых объектов производился Исполнителем по состоянию на 23.04-24.04.2021 г. Оценка производится исходя из допущения, что техническое состояние объектов оценки по состоянию на 23.04-24.04.2021 г. соответствует состоянию объектов на дату оценки (06.09.2024 г.). Также Заказчиком были предоставлены фотографии оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки. При определении справедливой стоимости объекта оценки Оценщик исходил из допущения, что с объектом оценки не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.

Объект оценки отнесен к рынку коммерческой недвижимости Калининградской и Воронежской областей.

Таблица 3.6. Состояние объекта оценки

Объекты недвижимого имущества в составе объекта оценки:

Административное здание. Площадь: общая 2 299,4 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;

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

На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии. Объект оценки представляет собой административное здание и земельный участок, на котором оно расположено. К земельному участку подведены все необходимые коммуникации. Административное здание введено в эксплуатацию в 1963 г. В помещениях выполнен стандартный ремонт. Внешний вид административного здания и состояние отделки внутренних помещений представлены в ниже.



Фотография 3.1. Внешнее состояние объекта



Фотография 3.2. Внешнее состояние объекта



Фотография 3.3. Внутренние помещения объекта



Фотография 3.4. Внутренние помещения объекта

Объекты недвижимого имущества в составе объекта оценки:

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;

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

На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии. Объект оценки представляет собой административное здание и земельный участок, на котором оно расположено. К земельному участку подведены все необходимые коммуникации. Административное здание введено в эксплуатацию в 1952 г., реконструкция проведена в 2007 г. В помещениях выполнен стандартный ремонт. Внешний вид административного здания и состояние отделки внутренних помещений представлены ниже.



Фотография 3.5. Внешнее состояние объекта



Фотография 3.6. Внешнее состояние объекта



Фотография 3.7. Внутренние помещения объекта



Фотография 3.8. Внутренние помещения объекта

Объект недвижимого имущества в составе объекта оценки:

Нежилое помещение. назначение: нежилое, (литер VI из литер А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226

На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки 23.04.2021 г. Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии. Объект оценки представляет собой помещение, расположенное на 1 этаже жилого дома. Жилое здание введено в эксплуатацию в 1988 г., в 2004 г. был проведен капитальный ремонт. В помещении выполнен стандартный ремонт. Внешний вид здания, в котором расположено оцениваемое помещение, и состояние отделки оцениваемого помещения представлены ниже.



Фотография 3.9. Внешнее состояние объекта



Фотография 3.10. Внешнее состояние объекта



Фотография 3.11. Внутренние помещения объекта



Фотография 3.12. Внутренние помещения объекта

Объект недвижимого имущества в составе объекта оценки:

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

На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии. Объект оценки представляет собой помещение, расположенное на 1 этаже жилого дома. Жилое здание введено в эксплуатацию в 1972 г., в 2010 г. был проведен капитальный ремонт. В помещении выполнен стандартный ремонт. Внешний вид здания, в котором расположено оцениваемое помещение, и состояние отделки оцениваемого помещения представлены ниже.



Фотография 3.13. Внешнее состояние объекта



Фотография 3.14. Внешнее состояние объекта



Фотография 3.15. Внутренние помещения объекта



Фотография 3.16. Внутренние помещения объекта

Объекты недвижимого имущества в составе объекта оценки:

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;

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;

Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1 844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4

На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии. Объект оценки представляет собой административное здание, гараж и земельный участок, на котором они расположены. К земельному участку подведены все необходимые коммуникации. Административное здание и гараж введены в эксплуатацию в 1992 г. В помещениях выполнен стандартный ремонт. Внешний вид административного здания и гаража и состояние отделки внутренних помещений представлены ниже.



Фотография 3.17. Фасад административного здания



Фотография 3.18. Фасад административного здания



Фотография 3.19. Внутренние помещения административного здания по состоянию на 15.02.2019 г.



Фотография 3.20. Внутренние помещения административного здания по состоянию на 15.02.2019 г.



Фотография 3.21. Внутренние помещения административного здания по состоянию на 06.09.2024 г.



Фотография 3.22. Внутренние помещения административного здания по состоянию на 06.09.2024 г.



Фотография 3.23. Внутренние помещения административного здания по состоянию на 06.09.2024 г.



Фотография 3.24. Внутренние помещения административного здания по состоянию на 06.09.2024 г.



Фотография 3.25. Фасад гаража



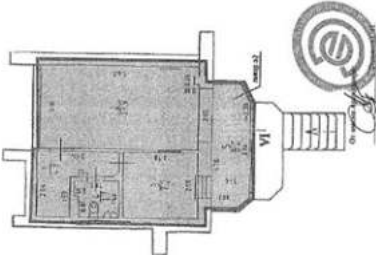
Фотография 3.26. Внутренние помещения гаража

Источник: данные, предоставленные Заказчиков и данные визуального осмотра

Таблица 3.7. Описание физических свойств зданий объекта оценки

Объект недвижимого имущества в составе объекта оценки/ Наименование		Административное здание. Площадь: общая 2 299,4 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	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	Нежилое помещение. назначение: нежилое, (литер VI из литер А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом №40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226
Общая характеристика здания (в котором расположен объект оценки)				
Объект недвижимости	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями
Назначение объекта	Нежилое здание административного назначения	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями
Текущее использование	Административное здание	Помещения банка	Помещения банка	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями
Год постройки	1963 г.	1952	1952	1988
Срок полезной службы, лет ⁹	81	81	81	81
Год проведения капитального ремонта	2000-е гг.	2007	2007	2004
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Нет	Нет	5 556,8
Площадь, кв. м	2 299,40	348,1	348,1	н/д
Строительный объем, куб. м	3 073,10	н/д	н/д	н/д
Площадь застройки, кв. м	552,4	н/д	н/д	н/д
Класс конструктивных систем	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
Этажность	5 этажей, подвал	3 этажа + подвал	3 этажа + подвал	5 этажей
Подземная часть	Подвал, 387,4 кв. м	Есть	Есть	Нет
Расположение входной группы	Основной вход с Ленинского проспекта	Одна основная входная группа с проспекта Ленина и две вспомогательные	Одна основная входная группа с проспекта Ленина и две вспомогательные	Вход в нежилые помещения с ул. Ульяны Громовой
Наличие витринного остекления	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует
Конструктивные характеристики объекта оценки				
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Керамический кирпич, пеноблоки	Керамический кирпич, пеноблоки	Каменные, кирпичные
Фундамент	Ж/б	Ж/б	Ж/б	Ж/б
Материал перекрытия	Деревянные утепленные, ж/бетонные плиты	Нет данных	Нет данных	Железобетонные
Материал крыши	Металлическая по деревянным стропилам и обрешетке	Нет данных	Нет данных	Н/д

⁹ Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

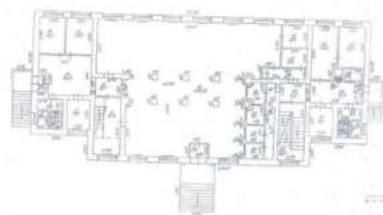
Объект недвижимого имущества в составе объекта оценки/ Наименование	Административное здание. Площадь: общая 2 299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	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	Нежилое помещение. назначение: нежилое, (литер VI из литер А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом №40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 30%	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 30%	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 30%
Объемно-планировочные решения объекта оценки			
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	2 299,40	348,1	39,6
Расположение помещений в здании	1-ый - 5-ый этажи, подвал	3 этажа + подвал	1-ый этаж
Наличие подвальных помещений	Есть	Есть	Нет
Площадь подземной части (подвала), кв. м	387,4	н/д	-
Планировка этажа	Кабинетно-коридорная, зальная	Коридорно-кабинетная	Кабинетно-коридорная
Высота потолка, м	3,35-6,5	н/д	н/д
Внутренняя отделка	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Внутреннее инженерное оборудование			
Отопление	+	+	+
Водоснабжение	+	+	+
Канализация	+	+	+
Горячее водоснабжение	+	+	+
Электроосвещение	+	+	+
Кондиционирование	+	+	+
Вентиляция	+	+	+
Поэтажный план	План подвального этажа  План 1-го этажа	Данные не предоставлены	

Объект недвижимого имущества в составе
объекта оценки/ Наименование

Административное здание. Площадь: общая 2
299,4 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

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

Нежилое помещение. назначение: нежилое,
(литер VI из литер А, а2). Площадь: общая
39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение):
Россия, Калининградская обл., г. Калининград,
ул. Ульяны Громовой, дом №40-50.
Кадастровый номер: 39:15:150851:226



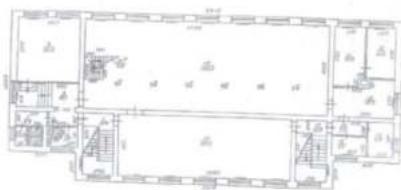
План 2-го этажа

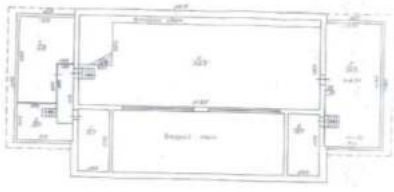


План 3-го этажа



План 4-го этажа



Объект недвижимого имущества в составе объекта оценки/ Наименование	Административное здание. Площадь: общая 2 299,4 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	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	Нежилое помещение. назначение: нежилое, (литер VI из литер А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом №40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226
	План 5-го этажа 		

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Таблица 3.7. Описание физических свойств зданий объекта оценки (продолжение)

Объект недвижимого имущества в составе объекта оценки/ Наименование	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	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	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 характеристика здания (в котором расположен объект оценки)			
Объект недвижимости	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение объекта	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	Нежилое здание свободного назначения	Гараж
Текущее использование	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	Часть помещения площадь 145,2 кв. м сданы по договорам аренды, часть не эксплуатируется	Размещение офиса, складских и вспомогательных помещений
Год постройки	1972	1992 г.	1992 г.
Срок полезной службы, лет ¹⁰	81	81	81
Год проведения капитального ремонта	2010	Н/д	Н/д

¹⁰ Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

Объект недвижимого имущества в составе объекта оценки/ Наименование	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			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			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				
	Принадлежность к памятникам архитектуры			Нет			Нет				
	Площадь, кв. м			2 490,0			1 442,8				
	Строительный объем, куб. м			н/д			6 042,2				
	Площадь застройки, кв. м			н/д			982,5				
	Класс конструктивных систем			КС-1			КС-1				
	Этажность			5 этажей			2 этажа				
	Подземная часть			нет			Подвал				
	Расположение входной группы			Вход в нежилые помещения с просп. Мира			Основной вход с Паркового проезда				
	Наличие витринного остекления			Присутствует			Отсутствует				
Конструктивные характеристики объекта оценки											
Наружные и внутренние капитальные стены			Кирпичные			Кирпичные в 2 ряда			Кирпичные		
Фундамент			Н/д			Ж/б			Ж/б ленточный		
Материал перекрытия			Н/д			Ж/б			Ж/б		
Материал крыши			Н/д			Толь в 4 слоя			Толь в 4 слоя		
Общее техническое состояние			На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 30%			На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в удовлетворительном техническом состоянии, износ не превышает 30%, однако на основании, предоставленной Заказчиком, часть инженерных коммуникаций находится в условно-удовлетворительном состоянии и требует ремонта			На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 30%		
Объемно-планировочные решения объекта оценки											
Площадь оцениваемых помещений, кв. м			206,5			1 442,8			84,6		
Расположение помещений в здании			1-й этаж			1, 2-й этажи и подвал			1 этаж		
Наличие подвальных помещений			Нет			есть			нет		
Площадь подземной части (подвала), кв. м			-			134,7			84,6		
Планировка этажа			Кабинетно-коридорная			Коридорно-кабинетная			–		
Высота потолка, м			Н/д			2,7 - 3,0			3,3		

Объект недвижимого имущества в составе
объекта оценки/ Наименование

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

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

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

Внутренняя отделка

Стандарт

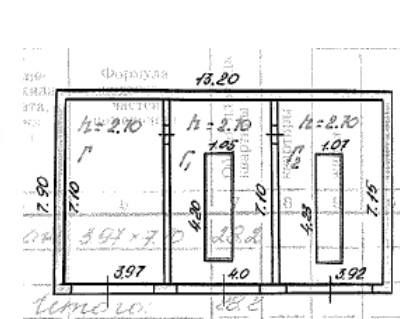
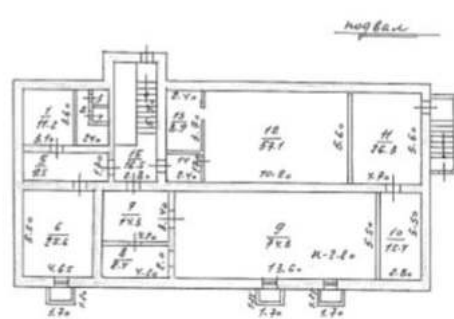
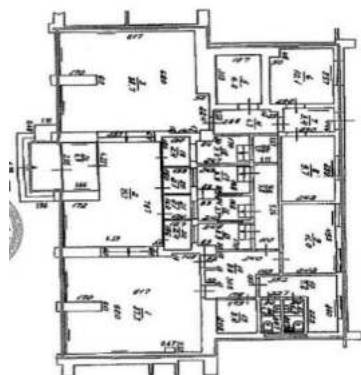
Требуется косметический ремонт¹¹

1/3 Эконом (рабочее состояние), ремонт не
требуется; 2/3 Без отделки/Требуется капитального
ремонта

Внутреннее инженерное оборудование

Отопление	+	+	+
Водоснабжение	+	+	-
Канализация	+	+	-
Горячее водоснабжение	+	+	-
Электроосвещение	+	+	+
Кондиционирование	+	-	-
Вентиляция	+	+	-

Поэтажный план



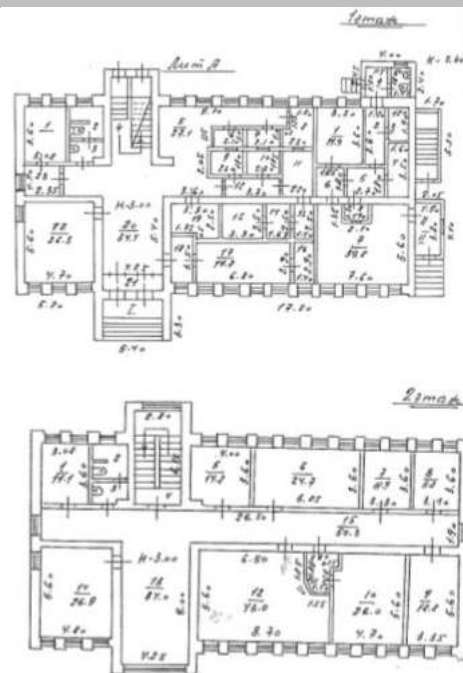
¹¹ В соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком, оцениваемое здание требует проведения косметического ремонта.

Объект недвижимого имущества в составе
объекта оценки/ Наименование

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

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

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



Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Информация об инженерных коммуникациях

В соответствии с предоставленной Заказчиком информацией, оцениваемые здания и помещения оснащены всеми необходимыми центральными инженерными коммуникациями, оцениваемый гараж оснащен отоплением, электроосвещением.

Количественные и качественные характеристики элементов в составе объектов оценки, имеющих специфику, влияющую на результаты оценки объектов

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов, не выявлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

Количественные и качественные характеристики элементов в составе объектов оценки, имеющих специфику, влияющую на результаты оценки объектов, не выявлены.

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

По состоянию на дату оценки часть помещений объекта оценки сдана в аренду по краткосрочным договорам аренды.

В ходе анализа договоров аренды было выявлено, что по одному из предоставленных договоров арендная плата включает в себя эксплуатационные и коммунальные платежи, по второму договору данные не предоставлены. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке.

Согласно рекомендациям АРБ¹²:

При расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Отчете об оценке:

- должна быть проведена проверка данных, отраженных в реестре договоров аренды (либо ином документе, содержащем информацию об арендаторах, заключенных договорах аренды, условиях), на предмет соответствия арендных ставок рыночным условиям;
- применение арендных ставок, не соответствующих рыночным условиям, должно быть обосновано Оценщиком в Отчете об оценке.

В данном разделе, в соответствии рекомендациями АРБ, Исполнитель производит анализ соответствия ставок аренды, предоставленных Заказчиком, рыночными данным арендных ставок.

По итогам анализа рынка недвижимости¹³ Исполнитель пришел к выводу, что часть арендных ставок по договорам аренды не соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости по данным объектам производилось без учета наличия договора аренды.

На основании всего вышесказанного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение Исполнитель сделал вывод, что объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости Калининградской и Воронежской областей.

Таблица 3.8. Реестр арендаторов (Административное здание. Площадь: общая 2 299,4 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)

Показатель	Значение
Арендатор	Арендатор
Срок аренды	до 31.03.2026 г.
Назначение	Под офис банка

¹² Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

¹³ Представлен в Разделе 5.5 настоящего Отчета.

Показатель	Значение
Площадь, кв. м	2 299,40
Арендная плата на период с 06.09.2024 г. по 06.09.2025 г., руб./год без НДС	22 994 000,00 ¹⁴
Примечание	Арендная плата не включает эксплуатационные расходы, плату за отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, иные коммунальные услуги.

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.9. Реестр арендаторов (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	Срок аренды	Помещения	Назначе ние	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./год без НДС	Примечание
Арендатор	до 20.09.2028 г.	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	Под офис банка	206,50	3 091 305,92	Арендная плата не включает эксплуатационные расходы, плату за отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, иные коммунальные услуги. Согласно ДС №2 и №3 договор аренды может быть расторгнут в одностороннем порядке в течение двух месяцев после заявления.

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.10. Размер арендной платы (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)

№ п/п	Арендатор	Срок аренды	Целевое назначение	Площадь, кв. м	Ставка аренды руб./кв. м/год, без НДС	Эксплуатационные расходы, руб./кв. м/год без НДС
1	Арендатор 1	до 29.03.2025 с автоматической продлонгацией на 11 мес.	Для размещения офиса	44,20	4 536	Нет данных
2	Арендатор 2	до 31.12.2024	Для размещения офиса	101,00	2 495	Арендная ставка включает коммунальные и эксплуатационные платежи, уборку прилегающей территории, пользование земельным участком

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

¹⁴ Согласно последнему ДС к Договору аренды арендная ставка составляет с 01.01.2021 г. - 1 000 руб. в мес. за кв. м с НДС; согласно информации предоставленной Заказчиком арендная плата с 2021 г. не изменялась. Исполнитель исключил дальнейшее индексирование арендной платы и принял арендную ставку согласно последнему ДС.

3.3. Классификация недвижимого имущества

При классификации недвижимого имущества Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в разделе 6.2 Отчета.

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

В соответствии с п. 3 МСО 101 ("Задание на оценку") задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО и МСО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

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 относится к классу основных средств — земельные участки и здания (нежилые помещения). Оцениваемые здания (строения) участвует в операционной деятельности, соответственно, могут быть отнесены к классу операционных активов.

3.4. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

При определении срока полезной службы Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в разделе 6.3 Отчета. Как было указано, оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами.

Для повышения достоверности результата, его ясного и точного изложения, в целях недопущения введения Заказчика в заблуждение Исполнитель при определении сроков полезной службы анализируемых активов анализировал следующие информационные источники:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- справочник фирмы Marshal & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026).

Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" было принято в соответствии со ст. 258 НК РФ. В данной статье указано:

"Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации.

Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации.

Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей".

Справочник фирмы Marshal & Swift используется Исполнителем как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, т. к. учитывает реальные рыночные условия.

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{MS}} + (\text{Нокос} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{окос}} + (\text{Ненао} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{енао}},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

HMS — нормативный срок использования, определенный в соответствии со справочником фирмы Marshal & Swift;

Хв — хронологический возраст анализируемых объектов;

Нокос — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";

Ненао — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";

V_{MS}, V_{окос}, V_{енао} — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является здание и земельный участок.

Особенность земельных участков в том, что их потребительские свойства с течением времени не изменяются. В связи с этим, законодательством устанавливается, что земельные участки не подлежат амортизации.

"За некоторыми исключениями, такими, как карьеры и площадки, отводимые под участки под отходы, земельные участки имеют неограниченный срок полезного использования и, соответственно, не амортизируются" (п. 58 Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", утв. Приказом Минфина России от 25.11.2011 N 160н).

Таким образом, земельные участки не подлежат амортизации, поэтому они не относятся к амортизационным группам.

Определение срока полезной службы оцениваемого здания представлено в таблице 3.13.

Таблица 3.11. Определение срока полезной службы оцениваемых зданий и помещений

Объект недвижимого имущества в составе объекта оценки	Административное здание. Площадь: общая 2 299,4 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	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	Нежилое помещение. назначение: нежилое, (литер VI из литер А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом №40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226
	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28	Калининградская обл., г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50
Местоположение объекта			
Площадь, кв. м	2 299,4	348,1	39,60
Год постройки/реконструкции	1963	2007	2004
Хронологический возраст	61	17	20
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60	60	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	-	43	40
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100	100	100
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	39	83	80
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	83	83	83
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	22	66	63
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81	81	81
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	20	64	61

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 3.12. Определение срока полезной службы оцениваемых зданий и помещений

Объект недвижимого имущества в составе объекта оценки	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			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		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	
	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а			Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8		Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8	
Местоположение объекта	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а			Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8		Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8	
Площадь, кв. м	206,5			1 442,8		84,6	
Год постройки/реконструкции	2010			1992		1992	
Хронологический возраст	14			32		32	
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60			60		60	
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	46			28		28	
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100			100		100	
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	86			68		68	
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	83			83		83	
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	69			51		51	
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81			81		81	
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	67			49		49	

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.5. Описание процесса осмотра объекта оценки

Хорошее и удовлетворительное техническое состояние объекта оценки, оцениваемое имущество на дату оценки эксплуатируется частично, соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельному участку, на котором расположены оцениваемые здания, подведены все центральные коммуникации.

Допущение. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Исполнителем не производится осмотр объекта оценки по состоянию на дату оценки, в связи с отсутствием доступа. Осмотр оцениваемых объектов производился Исполнителем по состоянию на 23.04-24.04.2021 г. Оценка производится исходя из допущения, что техническое состояние объектов оценки по состоянию на 23.04-24.04.2021 г. соответствует состоянию объектов на дату оценки (06.09.2024 г.). При определении справедливой стоимости объекта оценки Оценщик исходил из допущения, что с объектом оценки не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на справедливую стоимость объекта оценки.

Таблица 3.13. Описание процесса осмотра объекта оценки

Объект недвижимого имущества в составе объекта оценки	Административное здание. Площадь: общая 2 299,4 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;	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;	Нежилое помещение. назначение: нежилое, (литер VI из литер А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом №40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226
	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	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	
Дата проведения визуального осмотра	23.04.2021 г.	23.04.2021 г.	23.04.2021 г.
Представитель Заказчика	Р. В. Беспаяннов — начальник отдела административной поддержки	Т. В. Урюпина	Е. В. Степанова – начальник операционного офиса 001307/12, представитель Заказчика
Представитель Исполнителя	К. Н. Ачапин – представитель АО "НЭО Центр"	К. Н. Ачапин – представитель АО "НЭО Центр"	К. Н. Ачапин – представитель АО "НЭО Центр"
Текущее использование объекта оценки	По состоянию на дату оценки здание используется под офис банка	По состоянию на дату оценки здание используется под офис банка	По состоянию на дату оценки помещение используется под помещения банка
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки – в приложении 6. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра.		

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 3.15. Описание процесса осмотра объекта оценки (продолжение)

Объект недвижимого имущества в составе объекта оценки	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	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;
		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; 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
Дата проведения визуального осмотра	23.04.2021 г.	24.04.2021 г.

Объект недвижимого имущества в составе объекта оценки	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	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; 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; 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
Представитель Заказчика	П. К. Кухоренко — представитель Заказчика, начальник отдела безопасности ООО "Калининградский" ТКБ Банк ПАО	Н. Я. Кравченков
Представитель Исполнителя	К. Н. Ачапин — представитель АО "НЭО Центр"	А. В. Чернухин — представитель АО "НЭО Центр"
Текущее использование объекта оценки	По состоянию на дату оценки помещение используется под помещения банка	Магазин бытовой техники, подсобные помещения, билетная касса, часть не эксплуатируется
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки – в приложении 6. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра.	

Источник: данные визуального осмотра

3.6. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков¹⁵ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹⁶ имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

- низкая — 7–18 мес.;
- средняя — 3–6 мес.;
- высокая — 1–2 мес.

Исходя из данных, опубликованных на портале Statirelt¹⁷, срок экспозиции административных зданий и помещений варьируется в диапазоне от 3 до 14 мес., срок экспозиции гаражей варьируется в диапазоне от 3 до 15 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики оцениваемых объектов, Исполнитель принял разумный срок экспозиции для административного здания и гаража на уровне 8 месяцев.

Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Калининградской и Воронежской областей, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

¹⁵ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹⁶ Согласно методическим рекомендациям АРБ предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

¹⁷ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3530-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda>

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости Калининградской Воронежской областей, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемого объекта недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельных участков является их текущее использование, а именно для размещения объектов нежилого назначения (торговые, офисные и подсобные помещения); наиболее эффективным использованием оцениваемых нежилых зданий и помещений является также их текущее использование в качестве офисно-административных зданий и помещений и гаража.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ (в действующей редакции) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 №136-ФЗ (в действующей редакции);
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 №190-ФЗ (в действующей редакции).

Таблица 4.1. Результаты анализа земельных участков как условно свободных

Объект недвижимого имущества в составе объекта оценки / Критерий анализа	Административное здание. Площадь: общая 2 299,4 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; 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	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; 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	Нежилое помещение. назначение: нежилое, (литер VI из литер А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом №40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226
Юридическая правомочность	Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Согласно Генеральному плану г. Калининграда, территория участка отнесена к зоне общественных объектов (обслуживающих и деловых). Расположение объекта оценки на Генеральном плане г. Калининграда приведено на рисунке ниже по тексту Отчета. С точки зрения юридической правомочности данный участок необходимо использовать для размещения объектов офисного назначения.	Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Согласно Генеральному плану г. Балтийска, территория участка отнесена к зоне многофункциональной общественно-деловой застройки (административные и культурно-бытовые центры, культурные объекты). Расположение объекта оценки на Генеральном плане г. Балтийска приведено на рис. ниже. С точки зрения юридической правомочности данный участок необходимо использовать для размещения объектов офисного назначения.	Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки Согласно Генеральному плану г. Калининграда, территория участка отнесена к зоне объектов смешанной жилой застройки. Расположение объекта оценки на Генеральном плане г. Калининграда приведено на рисунке ниже по тексту Отчета. С точки зрения юридической правомочности данный участок необходимо использовать для размещения жилых домов со встроенными нежилыми помещениями
Физическая возможность	Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант	Рельеф участка ровный, форма прямоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве	Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант

	использования в качестве земельных участков для размещения объектов офисного назначения.	земельного участка для размещения объектов офисного назначения.	использования в качестве земельного участка для размещения жилых домов со встроенными нежилыми помещениями
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Земельный участок расположен в районе с развитой инфраструктурой, имеет удобный подъезд и находится в пешеходной доступности от остановок общественного наземного транспорта, что повышает коммерческую привлекательность объекта. С точки зрения экономической целесообразности на земельном участке возможно возведение офисного объекта. С точки зрения максимальной продуктивности, такой вид использования является выгодным. Район, в котором расположен объект оценки, является оптимальным для расположения офисных объектов, ввиду его локального местоположения.	Земельный участок расположен в районе с развитой инфраструктурой, имеет удобный подъезд и находится в пешеходной доступности от остановок общественного наземного транспорта, что повышает коммерческую привлекательность объекта. С точки зрения экономической целесообразности на земельном участке возможно возведение офисного объекта. С точки зрения максимальной продуктивности, такой вид использования является выгодным. Район, в котором расположен объект оценки, является оптимальным для расположения офисных объектов, ввиду его локального местоположения.	Земельный участок расположен в районе с развитой инфраструктурой, имеет удобный подъезд и находится в пешеходной доступности от остановок общественного наземного транспорта, что повышает коммерческую привлекательность объекта. С точки зрения экономической целесообразности на земельном участке возможно возведение офисного объекта. С точки зрения максимальной продуктивности, такой вид использования является выгодным. Район, в котором расположен объект оценки, является оптимальным для расположения офисных объектов, ввиду его локального местоположения.
Расположение оцениваемого объекта на карте Генерального плана			
Легенда к генеральному плану	УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ СУЩЕСТВУЮЩИЕ: - ЖИЛЫЕ С ОБЪЕКТАМИ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ - МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ - МАЛОЭТАЖНОЙ МОНОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ - ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ - СМЕШАННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (СРЕДНЕЭТАЖНОЙ И МНОГОЭТАЖНОЙ) - СМЕШАННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (ИНДИВИДУАЛЬНОЙ, МОНОКВАРТИРНОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ И СРЕДНЕЭТАЖНОЙ) - СМЕШАННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (ИНДИВИДУАЛЬНОЙ И МАЛОЭТАЖНОЙ) - ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА С ВЫСОКОЙ ДОЛЕЙ ОЗЕЛЕНЕНИЯ - САДОВЫХ ТОВАРИЩЕСТВ И ДАЧ - УЧЕБНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ - УЧЕБНО-ВОСПИТАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ - ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И АДМИНИСТРАТИВНОГО НАЗНАЧЕНИЯ - ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНО-ПРОСВЕТИТЕЛЬСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ - ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ - ОБЪЕКТОВ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ	УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ: - МНОГОВУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗАСТРОЙКА (АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И КУЛЬТУРНО-ВЫСТОВЫЕ ЦЕНТРЫ, КУЛЬТОВЫЕ ОБЪЕКТЫ) - ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ - ГОСТИНИЧНО-СЕРВИСНЫЙ КОМПЛЕКС И ВЕК-ЦЕНТР - ОБЪЕКТЫ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ - СРЕДНИЕ УЧЕБНЫЕ ЗАВЕДЕНИЯ И ШКОЛЫ - ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ ПЕРИОДНОГО СЕРВИСА	УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ СУЩЕСТВУЮЩИЕ: - ЖИЛЫЕ С ОБЪЕКТАМИ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ - МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ - МАЛОЭТАЖНОЙ МОНОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ - ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ - СМЕШАННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (СРЕДНЕЭТАЖНОЙ И МНОГОЭТАЖНОЙ) - СМЕШАННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (ИНДИВИДУАЛЬНОЙ, МОНОКВАРТИРНОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ И СРЕДНЕЭТАЖНОЙ) - СМЕШАННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (ИНДИВИДУАЛЬНОЙ И МАЛОЭТАЖНОЙ) - ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА С ВЫСОКОЙ ДОЛЕЙ ОЗЕЛЕНЕНИЯ - САДОВЫХ ТОВАРИЩЕСТВ И ДАЧ - УЧЕБНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ - УЧЕБНО-ВОСПИТАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ - ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И АДМИНИСТРАТИВНОГО НАЗНАЧЕНИЯ - ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНО-ПРОСВЕТИТЕЛЬСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ - ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ - ОБЪЕКТОВ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ
Вывод	Наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение на нем офисного здания	Наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение на нем офисного здания	Наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение на нем объектов жилых

домов со встроенными нежилыми помещениями на 1-х
этажах

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 4.1. Результаты анализа земельных участков как условно свободных (продолжение)

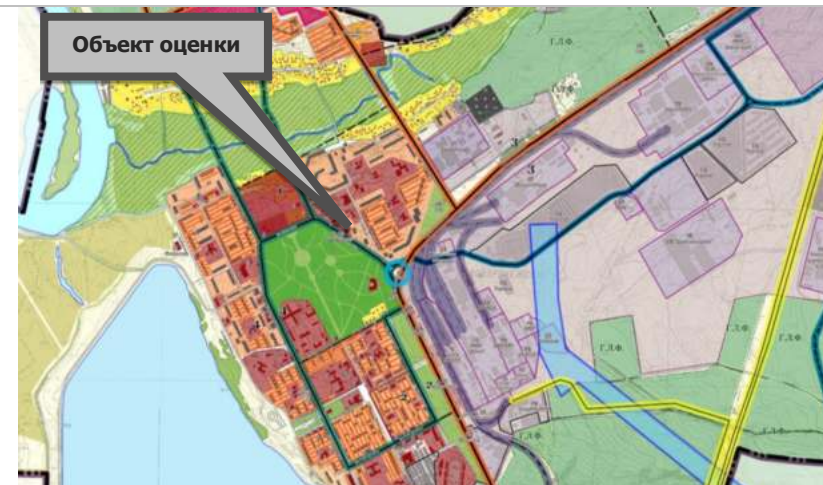
Объект недвижимого имущества в составе объекта оценки/ Критерий анализа	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м, номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. №72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	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;
		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;
Юридическая правомочность	Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент	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
	Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.	Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.
Физическая возможность	Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки	Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.
	Согласно Генеральному плану г. Калининграда, территория участка отнесена к зоне объектов смешанной жилой застройки. Расположение объекта оценки на Генеральном плане г. Калининграда приведено на рисунке ниже по тексту Отчета. С точки зрения юридической правомочности данный участок необходимо использовать для размещения жилых домов со встроенными нежилыми помещениями	Согласно Генеральному плану г. Нововоронежа, территория участка отнесена к зоне объектов общественно-делового назначения. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Нововоронеж приведено на рисунке ниже по тексту Отчета. С точки зрения юридической правомочности данный участок необходимо использовать для размещения объектов свободного назначения (торговые, офисные и бытовые помещения)
Финансовая целесообразность	Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения жилых домов со встроенными нежилыми помещениями	Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельных участков для размещения объектов свободного назначения (торговые, офисные и бытовые помещения)
	Земельный участок расположен в районе с развитой инфраструктурой, имеет удобный подъезд и находится в пешеходной доступности от остановок общественного наземного транспорта, что	Земельный участок расположен в районе с развитой инфраструктурой, имеет удобный подъезд и находится в пешеходной доступности от остановок общественного наземного транспорта, что

**и максимальная
продуктивность**

повышает коммерческую привлекательность объекта. С точки зрения экономической целесообразности на земельном участке возможно возведение офисного объекта. С точки зрения максимальной продуктивности, такой вид использования является выгодным. Район, в котором расположен объект оценки, является оптимальным для расположения офисных объектов, ввиду его локального местоположения

повышает коммерческую привлекательность объекта. Расположение на 1-й линии Проспекта Ленина позволяют генерировать максимальный покупательский поток. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данный участок необходимо использовать для размещения объектов свободного назначения (торговые, офисные и бытовые помещения)

**Расположение
оцениваемого объекта на
карте Генерального плана**



**Легенда к генеральному
плану**

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ СУЩЕСТВУЮЩИЕ:

ЖИЛЫЕ С ОБЪЕКТАМИ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
МАЛОЭТАЖНОЙ МНОГООКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
СМЕШАННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (СРЕДНЕЭТАЖНОЙ И МНОГОЭТАЖНОЙ)
СМЕШАННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (ИНДИВИДУАЛЬНОЙ, МНОГООКВАРТИРНОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ И СРЕДНЕЭТАЖНОЙ)
СМЕШАННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (ИНДИВИДУАЛЬНОЙ И МАЛОЭТАЖНОЙ)
ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА С ВЫСОКОЙ ДОЛЕЙ ОБЕСПЕЧЕНИЯ
САДОВЫХ ТОВАРИЩЕСТВ И ДАЧ
УЧЕБНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ
УЧЕБНО-ВОСПИТАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ
ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И АДМИНИСТРАТИВНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНО-ПРОСВЕТИТЕЛЬСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ОБЪЕКТОВ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Существующая граница городского округа
Жилая зона
Усадьбная застройка (1-297)
Секционная 2-3-этаж застройка
Многоэтапная застройка (4-997)
Многоэтапная застройка
Проектируемая индивидуальная застройка
Проектируемая многоэтапная застройка
Общественно-деловая зона
Проектируемая общественно-деловая зона

Вывод

Наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение на нем объектов жилых домов со встроенными нежилыми помещениями

Наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение на нем объектов свободного назначения (торговые, офисные и бытовые объекты)

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании осмотра объекта оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии оцениваемых зданий. В данном случае снос расположенных на участке строений и их обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости отвечают всем современным требованиям.

В соответствии с п. 17 ФСО №7, Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Оцениваемые нежилые помещения (Нежилое помещение. назначение: нежилое, (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом №40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226 и 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) расположены в многоквартирных домах с нежилыми помещениями на первом этаже, все остальные помещения, расположенные на первом этаже жилых домов, имеют аналогичное функциональное назначение, соответственно, финансово-оправданным и максимально эффективным является использование оцениваемых помещений в качестве нежилых помещений - помещений свободного назначения.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемых нежилых зданий и помещений является их использование в качестве помещений свободного назначения и гаража.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Допущение. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.

5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации¹⁸

В 2024 году Россия продолжает активно взаимодействовать с другими странами, стремясь укрепить дружественные отношения и расширить свое международное влияние. В контексте сложной геополитической обстановки и постоянно меняющихся условий мировой политики, анализ дружественных связей России с другими государствами представляет особый интерес.

Сегодня Россия активно взаимодействует с широким кругом стран-партнеров по различным направлениям: от политического сотрудничества и экономических проектов до культурного обмена и научных исследований. Эти отношения имеют стратегическое значение для обеих сторон и являются основой для формирования стабильной международной архитектуры. Россия вступает в диалог с различными государствами на основе взаимовыгодных принципов и стремится к укреплению международной безопасности, экономического развития и культурного обмена.

В 2024 году геополитическая карта мира продолжает претерпевать изменения, которые влияют на дружественные отношения России с другими странами. Особое внимание уделяется ключевым странам-партнерам, с которыми Россия поддерживает стратегические отношения в различных сферах.

Китай остается одним из наиболее важных партнеров России как на региональном, так и на глобальном уровне. В 2024 году сотрудничество между Россией и Китаем продолжает углубляться во всех областях, включая политические, экономические, военно-технические и культурные связи. Объединенные интересы в рамках международных организаций, таких как ШОС и БРИКС, усиливают взаимодействие между двумя странами и способствуют укреплению их позиций в мировой политике.

Индия также остается важным стратегическим партнером России. В 2024 году взаимодействие между Россией и Индией охватывает широкий спектр сфер, включая оборонное сотрудничество, энергетику, торговлю и культурные связи. Обе страны продолжают активно сотрудничать на региональной и мировой арене, стремясь к обеспечению мирной и стабильной международной архитектуры.

Важными партнерами России также остаются страны СНГ, такие как Казахстан и Белоруссия. Укрепление отношений с этими странами является приоритетом для России, поскольку они играют ключевую роль в обеспечении стабильности и безопасности в регионе, а также являются важными экономическими и торговыми партнерами.

Главным политическим событием первой половины 2024 года в России стали выборы президента, победу на которых с рекордным результатом в 87% голосов одержал действующий глава государства Владимир Путин. Результаты выборов продемонстрировали высокий уровень доверия населения к президенту и обеспечили предпосылки для дальнейшего социально-экономического развития страны, укрепления внутренней стабильности и повышения влияния на международной арене.

¹⁸ <https://digitalved.ru/knowledge-base/druzhestvennye-strany-rossii-v-2024-godu/>,
<https://appra.ru/nedvizh/2024p2/polit.html?ysclid=m0597p06wr924570115>

Наиболее значимым политическим итогом последних полутора лет стало успешное противостояние России попыткам изоляции со стороны стран Запада и укрепление связей с большинством западных государств.

Несмотря на санкционное давление и внешние попытки дестабилизации, в России сохраняется устойчивая политическая стабильность. Консолидация общества и власти позволила эффективно нейтрализовать в 2023 году попытку мятежа ЧВК "Вагнер", который не получил широкого распространения и практически не повлиял на общественно-политическую ситуацию в стране.

Экономика России превзошла самые оптимистичные ожидания, продемонстрировала высокую гибкость и устойчивость к внешним вызовам. Такие результаты стали возможны благодаря эффективной экономической политике государства, которая обеспечила макроэкономическую стабильность и создала благоприятные условия для развития страны.

Ситуация в зоне специальной военной операции, по словам президента России, имеет положительную динамику и развивается в рамках плана Минобороны и Генштаба. Прямой вооруженный конфликт между Россией и западными странами не произошел и представляется маловероятным, ввиду наличия у каждой из сторон возможности нанести противнику неприемлемый ущерб.

5.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

- По оценке Минэкономразвития России, в мае 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,5% г/г после +4,4% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +10,9% после +8,1% в апреле. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в мае вырос до +1,9% м/м SA после роста на +0,3% м/м SA в апреле.
- Промышленное производство в мае ускорилось до +5,3% г/г после +3,9% г/г в апреле, несмотря на усиление эффекта высокой базы мая прошлого года. Как следствие, к уровню двухлетней давности темпы выросли сильнее — до +12,1% после +9,0% месяцем ранее. С учетом сезонности в мае ускорение до +2,0% м/м SA после +0,0% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 г. промышленное производство выросло на +5,2% г/г.
- Обрабатывающая промышленность в мае также показала ускорение роста: +9,1% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. На фоне базы к уровню двухлетней давности рост шел быстрее — +22,1% после +16,6% ранее. С устранением сезонного фактора рост обрабатывающих производств составил +2,2% м/м SA после +0,9% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 г. рост обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г.
- Рост объема строительных работ в мае 2024 г. продолжил ускоряться в годовом выражении, несмотря на высокую базу мая прошлого года — до +7,0% г/г после +4,5% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности темпы роста выросли до +23,0% после +7,6% месяцем ранее. За январь–май 2024 г. объем строительных работ увеличился на +4,6% г/г.
- Объем оптовой торговли в мае вырос на +11,1% г/г (+12,6% г/г в апреле), к уровню двухлетней давности рост показателя ускорился до +26,2% после +17,2% месяцем ранее. По итогам января–мая 2024 г. объем оптовой торговли продемонстрировал рост на +12,3% г/г.
- Рост выпуска продукции сельского хозяйства в мае составил +1,0% г/г после роста на +1,4% г/г в апреле (к уровню двухлетней давности рост на +2,1% после +2,7% месяцем ранее). За январь–май 2024 г. объем выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +1,2% г/г.
- В мае 2024 г. улучшилась динамика грузооборота транспорта: -0,2% г/г после -1,8% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности — до -4,1% (как и месяцем ранее). В целом за январь–май 2024 г. грузооборот транспорта составил -0,2% г/г. Ускорился в мае рост грузооборота на воздушном транспорте (+11,4% г/г после +3,1% в апреле), и сохранились высокие темпы роста по автомобильному транспорту (+10,7% г/г после +10,8% г/г в апреле).
- Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в мае был выше уровня прошлого года на +6,6% г/г в реальном выражении после +7,3% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение роста до +18,5% после +17,0% ранее.

С исключением сезонности увеличение оборота на +0,4% м/м SA. С начала 2024 г. (за январь–май) рост составил +7,8% г/г.

- Оборот розничной торговли в мае в годовом выражении вырос на +7,5% г/г в реальном выражении после +8,2% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение до +19,6% после +18,2% месяцем ранее. С учетом сезонного фактора наблюдается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За январь–май 2024 г. показатель вырос на +9,3% г/г.
- Платные услуги населению в мае также выросли на +4,3% г/г после +4,9% г/г в апреле, а к уровню двухлетней давности показали ускорение до +13,0% после +12,0%. С устранением сезонности в мае рост составил +0,4% м/м SA. За январь–май текущего года объем платных услуг населению вырос на +4,0% г/г.
- Оборот общественного питания в мае превысил уровень прошлого года на +4,0% г/г после +5,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +30,2% после +26,2%. С исключением сезонного фактора +0,2% м/м SA. По итогам января–мая 2024 г. оборот вырос на +5,1% г/г.
- Уровень безработицы в мае 2024 второй месяц подряд держался на исторических минимумах — 2,6% от рабочей силы. С начала 2024 г. показатель в среднем составляет 2,7%.
- Рост заработной платы в апреле 2024 г. (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +17,0% г/г после +21,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении — +8,5% г/г после +12,9% г/г, а ее размер составил 83 875 рублей. За январь–апрель 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +19,0% г/г, реальной заработной платы — +10,5% г/г.
- По данным Банка России на 31.03.2024 г. курс доллара США составил 85,75 руб., курс евро — 92,42 руб.
- Согласно данным Министерства финансов РФ средняя цена на нефть марки Urals в июне 2024 г. сложилась в размере 69,58 долл. США за баррель, что в 1,43 раз выше, чем в марте 2023 г. (48,67 долл. США за баррель).
- На фоне высокого инфляционного давления в российской экономике Совет директоров Банка России неоднократно принимал решение о повышении ключевой ставки в 2023 г. 26.07.2024 г. Совет директоров Банка России решил повысить ставку на 2 п.п. до 18%. По состоянию на дату оценки ключевая ставка составила 18%¹⁹.

Перспективы развития экономики с учетом влияния текущей ситуации

Исполнитель проанализировал опубликованные макроэкономические прогнозы Банка России, Минэкономразвития России, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, Международного Валютного Фонда (IMF) и прогнозы аналитиков Bloomberg.

Все аналитики ожидают по итогам 2024 г.:

- рост среднегодовой инфляции — прогнозы инфляции рубля варьируются от 6,3% до 6,9%;
- в среднем рост показателя реального ВВП может составить 2% — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от 0,5% до 3,2%.
- снижение ключевой ставки — прогнозы варьируются в границах от 13,8% до 14,5%;
- рост курса доллара по отношению к рублю — прогнозы приводятся в диапазоне от 89,3 руб. за долл. США до 98,62 руб. за долл. США.

В таблице ниже приведены данные ЦБ РФ, макроэкономического опроса Банка России, проведенного в марте 2024 г., данные опроса независимых экспертов Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, базовый макроэкономический прогноз от Минэкономразвития России, прогноз развития российской экономики от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, прогноз IMF и консенсус-прогноз аналитиков Bloomberg.

¹⁹ https://cbr.ru/press/pr/?file=26072024_133000Key.htm

Таблица 5.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России по данным российских и зарубежных аналитиков

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2024	2025	2026	2027	2028
Инфляция рубля							
ЦБ РФ	% годовых, в среднем за год	16.02.2024	6,3%	4,0%	4,0%	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Март 2024	6,9%	4,4%	4,0%	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	% годовых, в среднем за год	26.04.2024	6,6%	4,7%	4,0%	4,0%	—
IMF	% годовых, в среднем за год	16.04.2024	6,9%	4,5%	4,0%	4,0%	4,0%
Bloomberg	% годовых, в среднем за год	Март 2024	6,8%	5,0%	4,1%	—	—
Реальный ВВП РФ							
ЦБ РФ	%, дек. к дек. пред. года	16.02.2024	0,5%	2,0%	2,0%	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	%, дек. к дек. пред. года	Март 2024	1,8%	1,5%	1,5%	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	%, дек. к дек. пред. года	26.04.2024	2,8%	2,3%	2,3%	2,4%	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%, дек. к дек. пред. года	12.02.2024	2,0%	2,1%	2,2%	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%, дек. к дек. пред. года	Февраль 2024	1,5%	1,5%	1,4%	1,4%	1,7%
IMF	%, дек. к дек. пред. года	16.04.2024	3,2%	1,8%	1,3%	1,3%	1,3%
Bloomberg	%, дек. к дек. пред. года	Март 2024	2,0%	1,1%	1,3%	—	—
Ключевая ставка							
ЦБ РФ	% годовых, в среднем за год	16.02.2024	14,5%	9,0%	6,5%	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Март 2024	14,5%	9,4%	7,5%	—	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	% годовых, в среднем за год	12.02.2024	13,8%	9,0%	7,3%	—	—
Bloomberg	% годовых, в среднем за год	Март 2024	14,1%	9,4%	7,6%	—	—
Курс доллара США							
Макроэкономический опрос Банка России	руб., медиана за год	Март 2024	91,20	93,80	95,00	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	26.04.2024	94,65	98,61	101,21	103,80	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	12.02.2024	89,30	89,20	88,30	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	Февраль 2024	94,26	97,49	97,99	100,36	101,85
Bloomberg	руб., медиана за год	Март 2024	98,62	113,70	124,02	133,19	140,70

Источник: данные Банка России, Минэкономразвития России, Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, IMF, Bloomberg

5.3. Анализ рынка инвестиций России по итогам I полугодия 2024 г.

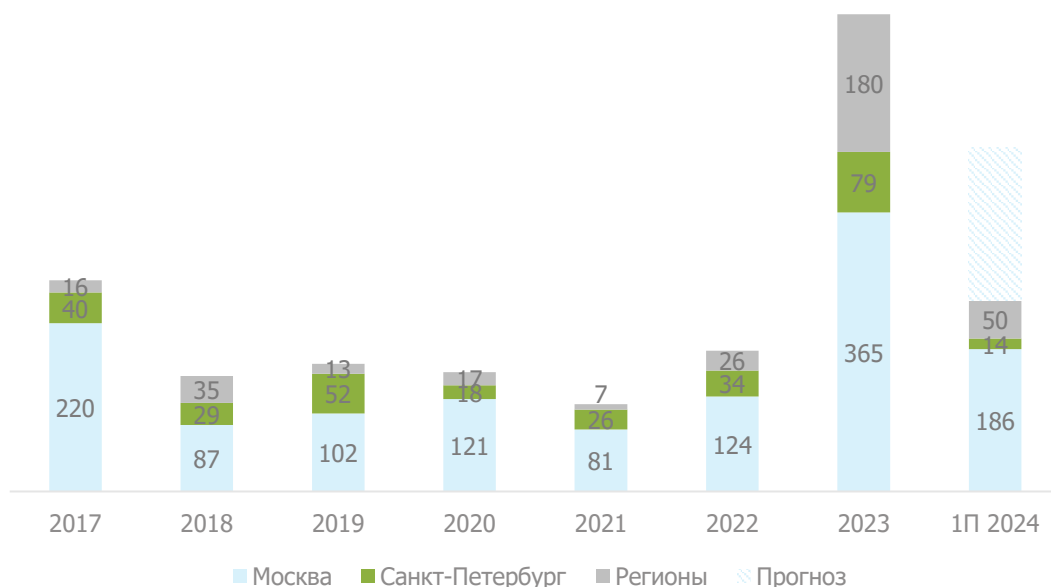
5.3.1. Основные положения²⁰

Инвестиции в регионы России, напротив, почти в три раза (на 189%) опережают полугодовые средние цифры за последние 10 лет (49,7 млрд руб. против 17,2 млрд руб.). Лидерами по сумме капиталовложений среди регионов стали Нижний Новгород, Иваново, Красноярск, Петрозаводск за счет нескольких крупных сделок.

Высокая активность в Москве и области сформирована рядом крупных сделок: на топ-10 сделок I полугодия приходится 77% инвестиций. Среди крупнейших сделок II квартала можно отметить продажу БЦ "Метрополис".

в I полугодии 2024 г. в Санкт-Петербурге объем инвестиционных сделок составил 13,7 млрд руб., что ниже среднего показателя за последние 10 лет на 16%. Во II квартале объем инвестиций был предельно низким (1,1 млрд руб.), показав существенное проседание относительно средних значений. Это обусловлено меньшей емкостью рынка по сравнению с Москвой и, как следствие, формированием всплесков при заключении крупных сделок.

Рисунок 5.1. Распределение сделок по географическому признаку



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Перечень ключевых сделок, заключенных в I полугодии 2024 года представлен в таблице далее.

Таблица 5.2. Ключевые сделки I полугодия 2024 г.

Объект	Регион	Площадь
Ceetrus — 40 галерей и торговых центров	г. Пушкино, г. Волгоград, г. Тольятти, г. Москва	180 тыс. кв. м
Логопарк под OZON	г. Нижний Новгород	149 тыс. кв. м
Azimut парк-отель	г. Переславль-Залесский	180 тыс. кв. м
2 логопарка	г. Красноярск	65 тыс. кв. м

²⁰ <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>; <https://ibcrealestate.ru/research/q2-2024-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/>

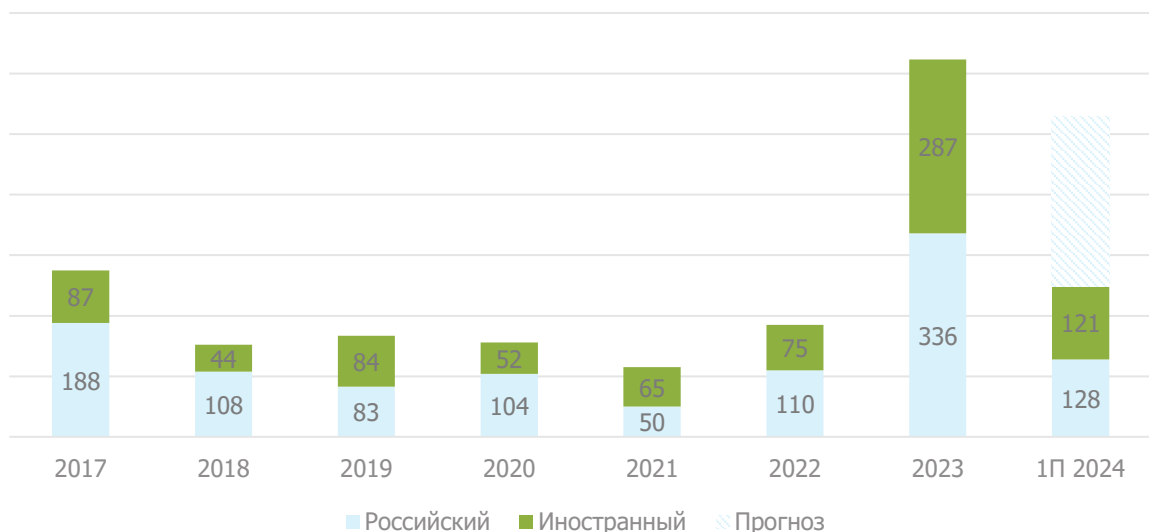
Объект	Регион	Площадь
ТЦ "Макси"	г. Петрозаводск	55,7 тыс. кв. м
ТЦ "Бахетле"	г. Казань, Ямашева, 71	16,8 тыс. кв. м
БЦ "Метрополис"	г. Москва	110 тыс. кв. м
БЦ "Стратос"	г. Москва	79 тыс. кв. м
Старопетровский Атриум	г. Москва	15,2 тыс. кв. м
БЦ "Легион I"	г. Москва	10,3 тыс. кв. м
Трилоджи Томилино, доля 50%	Московский регион	107 тыс. кв. м

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Среди других знаковых сделок с участием иностранного капитала стоит отметить продажу китайской Vanke прав на реконструкцию комплекса зданий рядом с Кремлем под строительство многофункционального центра с апартаментами, стрит-ритейлом, гостиницей и спортивно-выставочным комплексом (173 тыс. кв. м).

Иностранные собственники продолжают выход с российского рынка, завершая цикл сделок, начатый в 2022-2023 годах.

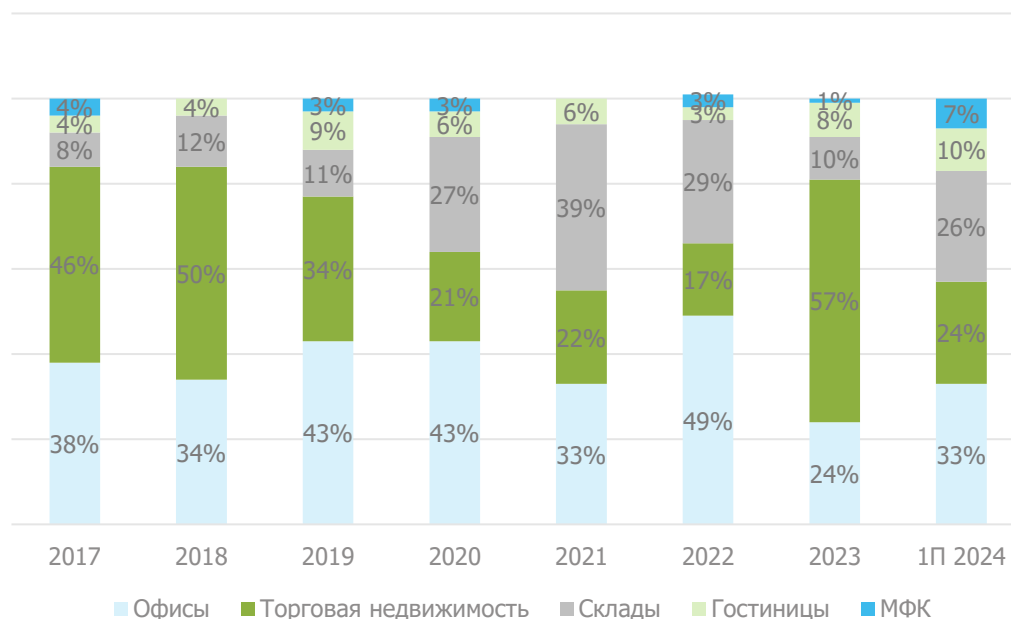
Рисунок 5.2. Инвестиции по источнику капитала продавца



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Традиционно офисный сектор превалирует в общей структуре сделок. Исключением стал 2023 год, когда на долю сделок с бизнес-центрами пришлось только 24%. В 2024 г. на такие контракты приходится уже 33%, что ближе к среднему показателю за последние 10 лет в 39,2%.

Рисунок 5.3. Распределение инвестиций по сегментам



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Все сегменты коммерческой недвижимости интересны инвесторам. Отдельно стоит отметить складскую недвижимость, показавшую рост доли сделок относительно 2023 г. с 10% до 26% в общей структуре.

Паевые инвестиционные фонды все чаще покупают складскую недвижимость в свой портфель, рассматривая склады как высокодоходный инвестиционный актив.

Ставки капитализации стабильны на протяжении всего I полугодия 2024 г. и, по прогнозам, останутся без изменений до конца года.

Таблица 5.3. Ставки капитализации

Объект	Москва	Санкт-Петербург
Офисная недвижимость	10,5% - 12,0%	11,0% - 12,5%
Торговая недвижимость	11,25% - 12,5%	11,75% - 13,0%
Складская недвижимость	11,0% - 12,25%	11,0% - 12,5%

Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/q2-2024-investitsii-v-nedvizhimost-rossii-/>

Тенденции и прогнозы

Москва и регионы России сохраняют привлекательность для инвесторов, показывая результаты продаж, в 2-3 раза превышающие средние показатели за последние 10 лет. По итогам года сумма инвестиций в недвижимость может приблизиться к рекордным результатам прошлого года. Иностранные игроки продолжают покидать российский рынок, завершая цикл сделок начатых в 2022-2023 годах.

С 2012 по 2022 гг. средний размер инвестиционной сделки составлял 2,8 млрд руб., средний чек в 2023 г. показал более чем двукратный рост — до 5,9 млрд руб. В I полугодии 2024 г. наблюдается тренд к снижению показателя относительно прошлого года за счет вымывания наиболее крупных проектов, при этом показатель (4,1 млрд руб.) почти в два раза выше среднестатистической сделки за последние 10 лет. Основная причина увеличения среднего чека — вывод на рынок крупных лотов (в т. ч. от иностранных собственников), в дальнейшем ожидаем снижения сумм инвестиционных сделок в среднем до 3 млрд руб.

Масштабные изменения налоговой системы затронут сделки с крупным капиталом. Продавцы стремятся выйти на сделку, чтобы оптимизировать налоговые последствия и максимизировать

прибыль. Покупатели готовы к приобретению актива сейчас, понимая, что в итоге увеличение налогового бремени продавца как минимум частично перейдет в повышение стоимости.

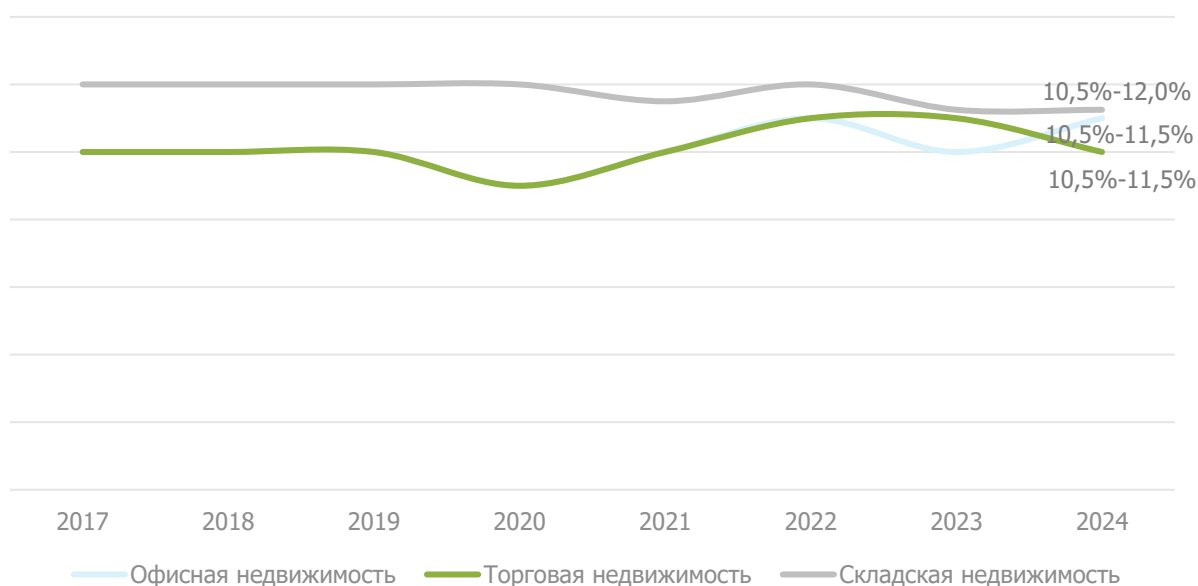
Ограничением для рынка инвестиций в коммерческую недвижимость в 2024 г. также станет сохранение на высоком уровне стоимости заемного финансирования после повышения ключевой ставки ЦБ, что сдерживает возможности как для вложений в готовые проекты, так и для нового девелопмента, не предполагающего субсидированных ставок для финансирования.

Несмотря на высокую стоимость заемного финансирования, сохранения и даже потенциального повышения ключевой ставки (ЦБ анонсирует возможное ее повышение до 18–20% на ближайшем заседании), что в конечном итоге охладит объемы сделок как и все процессы в экономике, в настоящее время наблюдается высокая инвестиционная активность. До конца года основная масса сделок будет происходить с собственным капиталом инвесторов.

Объем инвестиций, рассмотренный в данном отчете, не включает площадки под девелопмент, при этом стоит отметить, что замечен тренд на пополнение земельных портфелей игроками рынка — в I полугодии 2024 г. наблюдается рост активности по покупке ЗУ под девелопмент. По отношению к прошлым периодам растет количество и площадь сделок.

Ставки капитализации стабильны на протяжении всего I полугодия 2024 г. и, по прогнозам, останутся без изменений до конца года

Рисунок 5.4. Динамика ставок капитализации в Москве, "прайм"



Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/cfa/5wz5g4pik8k48xqcqf12xl8echd6gw28.pdf>

По итогам 1 полугодия 2024 г. ставка капитализации в Москве, по данным Nikoliers²¹, для торговых объектов составляет — 10,5-11,5%, для офисных объектов — 10,5%-11,5%, для складских объектов — 10,5%-12,0%.

Ставки капитализации для Москвы и Санкт-Петербурга по итогам II квартала 2024 года по данным IBC Real Estate²² для торговых объектов составляет — 11,25%-12,5% и 11,75%-13,0%, для офисных объектов — 10,5%-12,0% и 11,0%-12,5%, для складских объектов — 11,0%-12,25% и 11,0%-12,5% соответственно.

²¹ <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

²² <https://ibcrealestate.ru/research/q2-2024-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/>

Таблица 5.4. Ставки капитализации

Объект	Москва	Санкт-Петербург
Офисная недвижимость	10,5% - 12,0%	11,0% - 12,5%
Торговая недвижимость	11,25% - 12,5%	11,75% - 13,0%
Складская недвижимость	11,0% - 12,25%	11,0% - 12,5%

Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/q2-2024-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/>

Таблица 5.5. Ставка капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	2021 г.	2022 г.	2023 г.
Офисная недвижимость	9,0-10,0%	10,0-11,0%	9,5-10,5%
Торговая недвижимость	9,0-10,0%	10,0-11,0%	10,5-11,5%
Складская недвижимость	11,0-12,0%	11,0-13,0 %	8,5-14,4%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

5.3.2. Выводы

- Сумма инвестиций по итогам года может приблизиться к объемам сделок рекордного 2023 г., в т. ч. за счет активизации инвесторов, размещающих капитал в защитный активах, и за счет продавцов желающих максимизировать прибыль от долгосрочного владения объектами недвижимости на фоне грядущих изменений в налоговом законодательстве.
- Инвестиции в Петербургскую агломерацию пришли к временному затишью (за последние три месяца заключено только две сделки совокупно на 1 млрд руб., при среднем показателе 8 млрд руб. в квартал по статистике предыдущих 10 лет).
- В Москве и МО в I полугодии 2024 г. заключено в два раза больше сделок по сравнению со средним результатом за последние 10 лет (рост на 133%).
- Иностранные собственники продолжают выход с российского рынка, завершая цикл сделок, начатый в 2022-2023 годах.
- Прогнозный объем инвестиций на 2024 г. составляет 500 - 600 млрд руб.
- Офисный сегмент вновь лидирует в структуре сделок 1 полугодия 2024 г.
- По итогам 1 полугодия 2024 г. ставка капитализации в Москве, по данным Nikoliers²³, для торговых объектов составляет — 10,5-11,5%, для офисных объектов — 10,5%-11,5%, для складских объектов — 10,5%-12,0%.
- Ставки капитализации для Москвы и Санкт-Петербурга по итогам II квартала 2024 года по данным IBC Real Estate²⁴ для торговых объектов составляет — 11,25%-12,5% и 11,75%-13,0%, для офисных объектов — 10,5%-12,0% и 11,0%-12,5%, для складских объектов — 11,0%-12,25% и 11,0%-12,5% соответственно.

5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

²³ <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

²⁴ <https://ibcrealestate.ru/research/q2-2024-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/>

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.²⁵

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:²⁶

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье – жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т. п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старой застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- апартаменты.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

²⁵ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

²⁶ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости

Таблица 5.6. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

На основании представленной выше по тексту Отчета сегментации объектов недвижимости, можно сделать вывод, что объект оценки относится к следующему сегменту: коммерческой (офисно-торговой) и промышленной (гаражи), а также рынку земельных участков.

5.5. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне повышения ключевой ставки²⁷

Ключевая ставка – один из инструментов денежно-кредитной политики Центробанка России. Ее изменение позволяет контролировать уровень инфляции, влиять на объемы кредитования и уровень деловой активности.

Регулятор использует текущее значение ключевой ставки для кредитования коммерческих банков. Последние, в свою очередь, предоставляют заемные средства организациям и гражданам. Соответственно, чем выше значение, установленное ЦБ РФ, тем дороже становится кредит, который берет застройщик. Если высокие значения держатся продолжительное время, потребительский спрос и деловая активность постепенно снижаются.

Обычно регулятор повышает ставку, когда экономика "перегрета", это помогает бороться с растущей инфляцией. Если же надо стимулировать экономические процессы, ее величина, наоборот, снижается.

Самое существенное влияние высокая ставка оказывает на объемы нового строительства. Как правило, оно ведется с привлечением заемных средств, а возросшая стоимость кредитования влечет

²⁷ <https://accent.ru/klyuchevaya-stavka-vs-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti>

рост себестоимости строительства и снижение доходности. Поэтому значительное повышение ключевой ставки замедляет запуск новых проектов.

Влияние колебаний ставки на рынок недвижимости носит отложенный во времени характер. Пока объемы ввода новых объектов держатся на высоком уровне за счет ранее заключенных договоров и кредитов, полученных на прежних условиях. Рост этого показателя в сравнении с прошлым годом наблюдается во всех основных секторах: торговой недвижимости, офисах, складах. Однако длительное сохранение высокой ключевой ставки не позволит сохранить эту тенденцию.

На рынке коммерческой недвижимости снижение доступности кредитных средств сказывается более ощутимо, чем на жилой. В этой сфере меньше льготных программ, которые могли бы стимулировать девелопмент, а жесткая денежно-кредитная политика не способствует инвестиционной активности.

В среднесрочной перспективе сокращение нового предложения приводит к дефициту свободных площадей и, как следствие, росту арендных ставок. В первую очередь это будет заметно в тех сегментах, где нехватка вакансий ощущалась и раньше.

По данным аналитиков компании, свой бизнес российскому топ-менеджменту продали 19% компаний, почти половина из них – производители. Решение об окончании своей деятельности на территории РФ приняли 139 компаний (33% от всех международных), в половине случаев бизнес был продан новым собственникам.

Если ЦБ РФ на следующем заседании вновь сохранит ключевую ставку либо повысит ее, это будет все больше отражаться на инвестиционной активности. Вероятнее всего, и продавцы, и покупатели будут наблюдать за развитием ситуации, ожидая более благоприятных условий. Однако эксперты не прогнозируют полной стагнации рынка недвижимости. Вероятно, в текущих условиях будут преобладать сделки:

- в отношении объектов с низким порогом входа, которые можно приобрести без большого кредитного плеча;
- формата "build-to-suit", который позволяет меньше зависеть от колебаний процентных ставок;
- по отчуждению активов, собственник которых заинтересован в срочной продаже (например, из-за финансовых проблем или высокой долговой нагрузки).

Сохранение деловой активности вероятно в тех сегментах, где существуют меры государственной поддержки. В частности, программа субсидирования процентной ставки действует для строительства гостиниц и туристической инфраструктуры.

Негативное влияние на рынок коммерческой недвижимости будет наиболее выраженным при сохранении высокой ключевой ставки на протяжении длительного периода. Если же регулятор перейдет к смягчению денежно-кредитной политики до конца текущего года, можно ожидать позитивных изменений и нового этапа инвестиционной активности.

5.6. Анализ рынка коммерческой недвижимости Калининградской области по итогам I полугодия 2024 г.²⁸

5.6.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

²⁸ <https://mos.news/blog/kommercheskaya-nedvizhimost-kaliningrada-ot-istoricheskikh-zdaniy-do-sovremennykh-biznes-tsentrov/>;
<https://finance.rambler.ru/realty/53052287-analitiki-zayavili-chto-v-kaliningradskoy-oblasti-v-techenie-2024-goda-stali-prodavati-bolshe-kommercheskoy-nedvizhimosti/?ysclid=m0l1isjtav485763513>;
<https://kaliningrad.rbc.ru/kaliningrad/20/03/2024/65fabf369a7947f5c3a49083?ysclid=m0m1w5u723916674000>;
<https://klops.ru/kaliningrad/2024-07-08/299099-analitiki-zayavili-chto-v-kaliningradskoy-oblasti-v-techenie-2024-goda-stali>

На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость офисных помещений зависит от класса и общей площади объекта недвижимости, а также определяется местоположением, удаленностью от метро, линией расположения, состоянием отделки.

Основные ценообразующие факторы для коммерческих помещений приведены в таблицах ниже.

Таблица 5.7. Основные ценообразующие факторы для офисных помещений

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/ право аренды	Не применяется в расчете	—
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/ нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчете	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/ не рыночные	Не применяется в расчете	—
4	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/ без торга	-10,80%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД 34, 2024) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича
5	Местоположение	Район	-6,00%/+8,05%	Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.
6	Линия расположения	1-ая линия/ 2-я линия	Не применяется в расчете	—
7	Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение / отдельно стоящее здание	Не применяется в расчете	—
8	Общая площадь объекта недвижимости	-	Индивидуально для каждого аналога	Источник: https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3535-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2024-goda
9	Этаж расположения	Подвал/ цоколь/ 1 этаж/ 2 этаж и выше-	Индивидуально для каждого аналога	Источник: https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3535-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2024-goda
10	Наличие отдельного входа	Присутствует/ отсутствует	Не применяется в расчете	—
11	Наличие витринного остекления	Присутствует/ отсутствует	Не применяется в расчете	—
12	Тип парковки	Стихийная/ организованная парковка	Не применяется в расчете	—
13	Транспортная доступность	Хорошая/ удовлетворительная/ плохая	Не применяется в расчете	—
14	Инфраструктура	Развитая/ отсутствует	Не применяется в расчете	—

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не применяется в расчете	—
16	Износ/физическое состояние	Отличное/Хорошее/Удовлетворительное	-14,58%	Источник: https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3518-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2024-goda
17	Состояние отделки	Наличие/ отсутствие отделки, уровень отделки	-4 800/7 600	Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 5.8. Основные ценообразующие факторы для торговых помещений

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/ право аренды	Не применяется в расчете	—
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/ нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчете	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/ не рыночные	Не применяется в расчете	—
4	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/ без торга	-10,10%%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД-34) май 2024 под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича
5	Местоположение	Район	Не применяется в расчете	—
6	Линия расположения	1-ая линия/ 2-я линия	-14,00%/16,28%	Источник: https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3526-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2024-goda
7	Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение / отдельно стоящее здание	Не применяется в расчете	—
8	Общая площадь объекта недвижимости	-	Индивидуально для каждого аналога	Источник: https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3527-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2024-goda
9	Этаж расположения	Подвал/ цоколь/ 1 этаж/ 2 этаж и выше-	Индивидуально для каждого аналога	Источник: https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3521-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda
10	Наличие отдельного входа	Присутствует/ отсутствует	Не применяется в расчете	—
11	Наличие витринного остекления	Присутствует/ отсутствует	-9,00%/9,89%	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
				менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.
12	Тип парковки	Стихийная/ организованная парковка	Не применяется в расчете	–
13	Транспортная доступность	Хорошая/ удовлетворительная/ плохая	Не применяется в расчете	–
14	Инфраструктура	Развитая/ отсутствует	Не применяется в расчете	–
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не применяется в расчете	–
16	Износ/физическое состояние	Отличное/Хорошее/ Удовлетворительное	-18,00%/-14,58%	Источник: https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3518-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2024-goda
17	Состояние отделки	Наличие/ отсутствие отделки, уровень отделки	Не применяется в расчете	–

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.6.2. Общая ситуация на рынке коммерческой недвижимости

Анализ рынка коммерческой недвижимости Калининграда позволяет выделить несколько перспективных направлений для инвестиций. Одним из них является редевелопмент промышленных зон. Старые заводские территории преобразуются в современные деловые кварталы, где располагаются офисы, коворкинги и креативные пространства.

Другое привлекательное направление — строительство многофункциональных комплексов. Такие объекты сочетают в себе торговые площади, офисы и развлекательные зоны, что позволяет диверсифицировать риски и увеличить доходность инвестиций.

Развитие портовой инфраструктуры также открывает возможности для инвестиций в складские и логистические объекты. Модернизация порта Калининград и создание новых терминалов повышают спрос на современные складские комплексы класса А.

Наконец, стоит обратить внимание на сегмент стрит-ритейла. Пешеходные улицы в центре города привлекают туристов, что создает благоприятные условия для развития небольших магазинов, кафе и ресторанов.

Во втором квартале 2024 года в Калининградской области предложений по продаже коммерческой недвижимости стало больше на 6%, в то время как аренда осталась практически на том же уровне. Об этом сообщают аналитики "Авито Недвижимости".

Средняя стоимость продажи коммерческих объектов составила 86 тысяч рублей за квадратный метр, а аренда — 638 рублей за квадратный метр.

В Калининграде завершился первый этап строительства IT-парка высоких технологий на Советском проспекте. Разрешение на ввод в эксплуатацию первого корпус будущего Технопарка выдали 19 марта, сообщает Корпорация развития региона.

Новое административное здание насчитывает пять надземных и один подземный этаж со встроенной парковкой. Планировки этажей позволяют размещать в здании современные офисы.

Инфраструктуру для IT-парка в рамках инвестиционного соглашения создает калининградская компания ООО "Технодевелопмент". Сейчас ведется подготовка второго административно-офисного корпуса. Третье здание Технопарка пока проектируют.

Проект создания делового "Сити" даст возможность привлечь в город совершенно новый поток бизнес-туризма. На территории IT-парка можно будет проводить деловые мероприятия с возможностью комфортного размещения 350-400 человек. В просторных помещениях конгресс-холла они смогут посещать конференции, семинары и лекции, а для проживания на территории

парка будут доступны гостиница и апартаменты. Здесь появится бизнес-центр с офисами категорий А и В+, которых сегодня в городе не хватает. Рабочие пространства будут оснащены большими площадями и возможностями размещения офисов открытого типа с великолепными видами на город.

5.6.3. Предложение

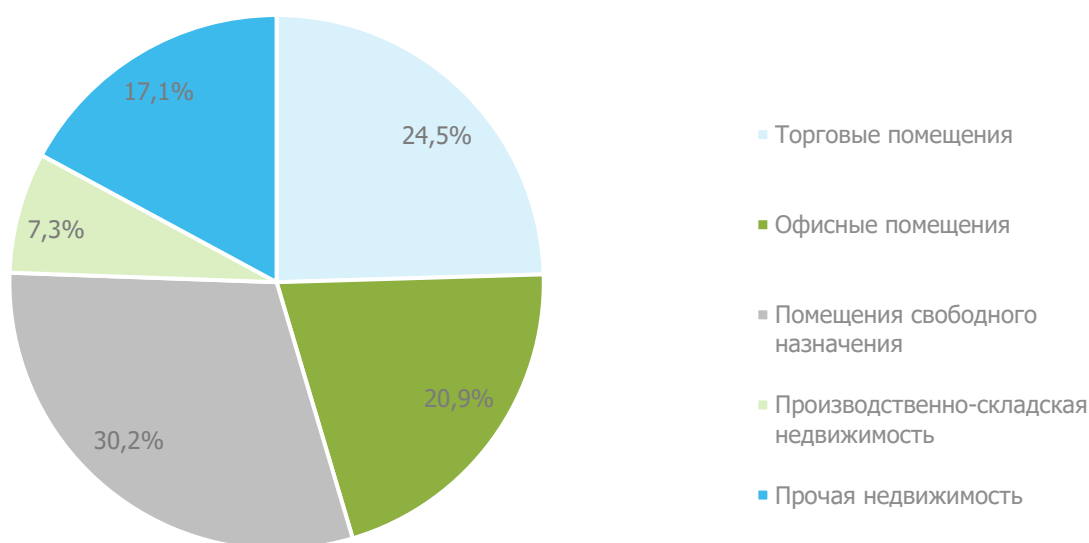
Во втором квартале 2024 года в Калининградской области предложений по продаже коммерческой недвижимости стало больше на 6%, в то время как аренда осталась практически на том же уровне.

Рынок коммерческой недвижимости Калининграда предлагает широкие возможности для инвестиций. Уникальное географическое положение, статус особой экономической зоны и богатое историческое наследие создают благоприятные условия для развития различных сегментов рынка.

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 август 2024 года в области предложено к реализации более 1 000 объектов коммерческого назначения. Больше половины представленных к реализации лотов занимают помещения свободного назначения, их доля составила 30,2%.

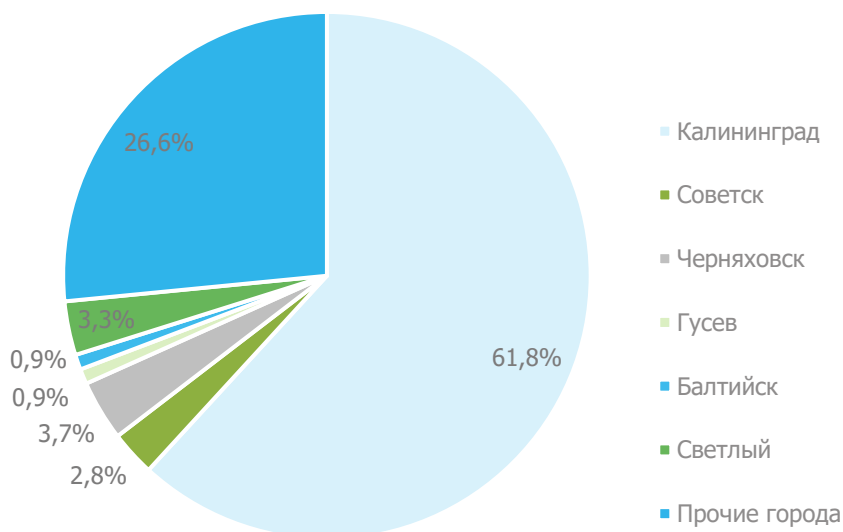
Рисунок 5.5. Распределение активных на дату оценку объявлений по категории недвижимости в Калининградской области



Источник: <https://avito.ru/>; анализ АО "НЭО Центр"

Максимальный объем предложения коммерческой недвижимости сконцентрирован в административном центре области г. Калининград, предложение в прочих населенных пунктах ограничено и носит единичный характер.

Рисунок 5.6. Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости Калининградской области по местоположению, %



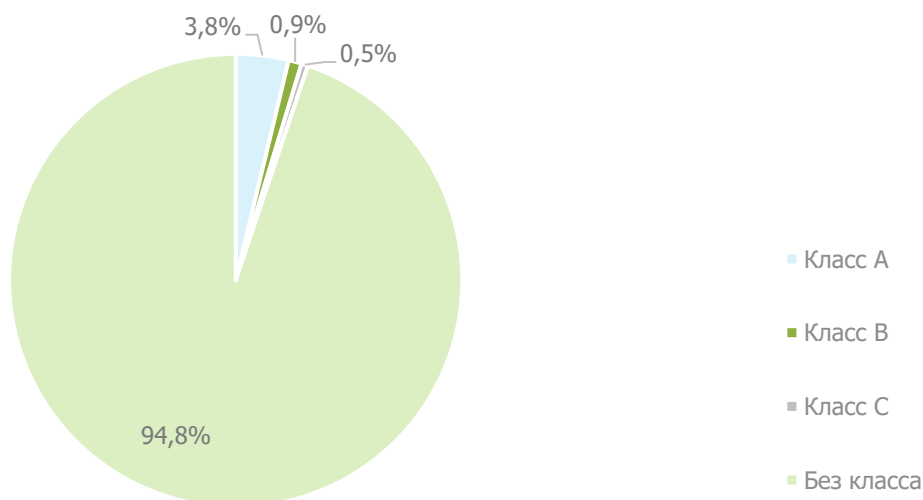
Источник: www.avito.ru, анализ рынка АО "НЭО Центр"

Несмотря на то, что в городе возводятся современные площади высоких классов, не весь спрос может быть ими удовлетворен. Поэтому значительную часть предложений на рынке составляют бывшие административные здания и здания свободного назначения, реконструированные под офисы.

Таким образом, офисы в Калининграде можно подразделить следующим образом:

- Помещения класса "С" — реконструированные объекты старой постройки. В зданиях проведен, как правило, только косметический ремонт.
- Офисные помещения класса "В" — офисные здания, реконструированные из бывших административных объектов с учетом проведения капитального ремонта, а также ряд вновь возведенных офисных зданий
- Офисные помещения класса "А" — офисы, расположенные в новых центрах, отвечающие всем современным конструктивным требованиям.

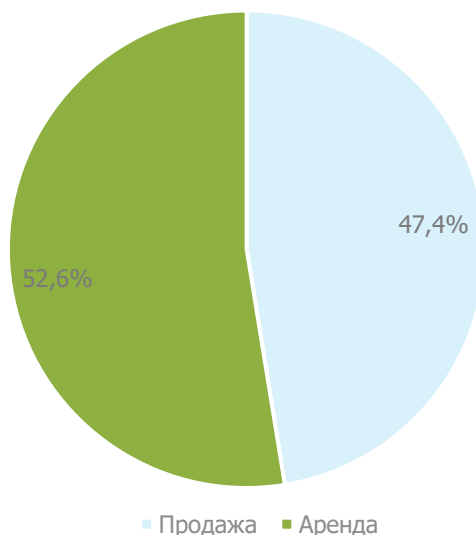
Рисунок 5.7. Распределение офисной недвижимости Калининградской области в зависимости от класса, %



Источник: www.avito.ru, анализ рынка АО "НЭО Центр"

Из диаграммы видно, что большинство предложений на рынке - это офисная недвижимость "без класса". Немаловажным является и тот момент, что большинство высококлассных объектов расположено в центре города. Однако дальнейшая застройка центральной части Калининграда осложняется вопросами сохранения исторического ландшафта. Можно прогнозировать дальнейшее строительство объектов высокого класса в периферийных частях районов.

Рисунок 5.8. Структура предложения офисных помещений в Калининградской области, %



Источник: www.avito.ru, анализ АО "НЭО Центр"

В аренду в основном сдаются помещения свободного назначения площадью до 100 кв. м. Большинство предложений на рынке продажи складываются из офисных помещений площадью от 50 до 150 кв. м.

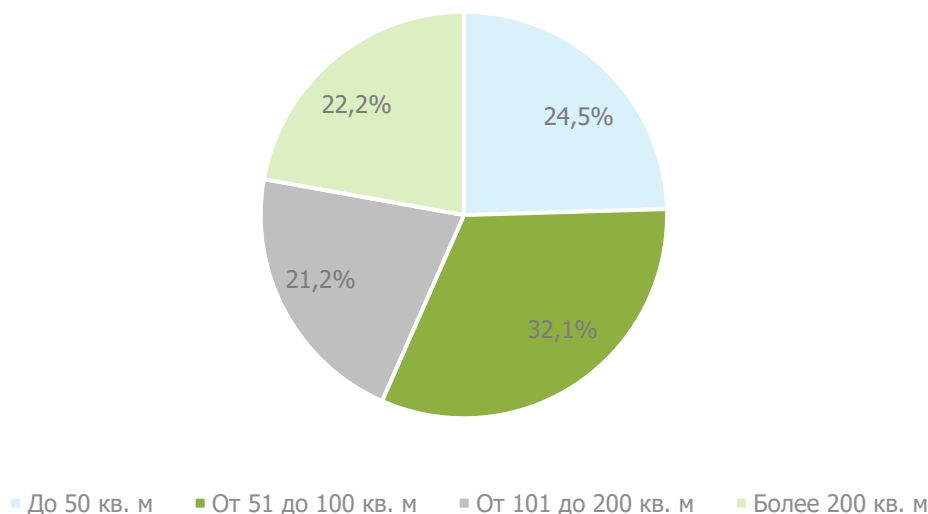
5.6.4. Спрос

В среднем по стране за год спрос на коммерческие объекты снизился на 12% при продаже и на 13% при аренде. Многие коммерческие помещения были приобретены с целью последующей сдачи в аренду.

В списке регионов, где выгодно покупать офисную недвижимость, Калининград занял десятое место. Средняя цена такого объекта составляет 6,6 миллиона рублей (-10% за год). Месяц аренды обойдется в 25 тысяч рублей (+5%) за год. Вложение полностью окупится за 21,9 года.

Наиболее востребованы офисные помещения до 50 кв. м, однако на рынке недвижимости больше всего объектов площадью от 51 до 100 кв. м.

Рисунок 5.9. Структура предложения офисной недвижимости Калининградской области по площади, %



Источник: *www.avito.ru, анализ АО "НЭО Центр"*

Сокращение предложения на рынке аренды офисных помещений вместе с ростом цены говорит о большой востребованности таких объектов на рынке. Бизнес делает ставку на мобильность и адаптивность, стремится заработать здесь и сейчас, поэтому вкладывает деньги в оборот, а не в приобретение основных фондов. Такой выбор происходит даже несмотря на рост арендных ставок.

5.6.5. Финансовые условия

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.

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 36 700 до 288 600 руб./кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 120 000 руб./кв. м с учетом НДС, а среднее 130 400 руб./кв. м с учетом НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 45 500 руб. до 235 000 руб./кв. м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 98 300 руб./кв. м с учетом НДС, среднее значение предложений 103 500 руб./кв. м с учетом НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Калининграда составил от 25 400 руб. до 254 800 руб./кв. м с учетом НДС, медиана составила 98 500 руб., а среднее значение находится на уровне 107 800 руб./кв. м с учетом НДС.

Таблица 5.9. Распределение цен предложений по типам объектов в г. Калининград в июне 2024 г., руб./кв. м

Наименование	Офисная	Складская	Торговая	ПСН
г. Калининград	103 500	38 600	130 400	107 800

Источник: <https://macro-scope.ru/city/kaliningrad/commercial/2024.06/?ysclid=m0m0lxkaj3898154955>

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Калининграда зафиксирован в Центральном районе, медиана составила 146 600 руб./кв. м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Московском районе, медиана цен находится на уровне 97 500 руб./кв. м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Калининграда лидирует Ленинградский район, медиана цены предложения в период май 2024 - июнь 2024 составила 112 500 руб./кв. м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Московском районе города, медианное значение цены там составляет 77 800 руб./кв. м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинградском районе с медианной ценой предложения 116 700 руб./кв. м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Московском районе, медиана находится на уровне 84 800 руб./кв. м с учетом НДС.

Таблица 5.10. Медианы цен предложений в разрезе районного деления г. Калининград, руб./кв. м с НДС в июне 2024 г.

Район	Офисная	Торговая	ПСН	Складская
Ленинградский	112 500	128 500	116 700	41 400
Московский	77 800	97 500	84 800	34 400
Центральный	95 800	146 600	91 000	31 900

Источник: <https://macro-scope.ru/city/kaliningrad/commercial/2024.06/?ysclid=m0m0lkaj3898154955>

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 120 000 до 125 600 руб./кв. м, с усредненным значением 122 971 руб./кв. м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 88 700 до 101 200 руб./кв. м, со средним уровнем 94 857 руб./кв. м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 88 000 до 98 800 руб./кв. м, усредненное значение составило 95 285 руб./кв. м.

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 120 000 - 130 000 руб./кв. м с НДС, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 70 000 - 80 000, помещения свободного назначения в диапазоне более 150 000 руб./кв. м с НДС.

Таблица 5.11. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов в г. Калининград в июне 2024 г., руб./кв. м

Показатель	Офисная	Складская	Торговая	ПСН
г. Калининград	8 400	3 000	13 200	9 900

Источник: <https://macro-scope.ru/city/kaliningrad/commercial/2024.06/?ysclid=m0m0lkaj3898154955>

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Центральном районе, медианное значение составило 12 500 руб./кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Московском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 10 400 руб./кв. м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Ленинградский район, медианный уровень ставки в период май 2024 - июнь 2024 составил 8 662 руб./кв. м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Московском районе города, медиана ставок там составляет 6 900 руб./кв. м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинградском районе с медианной ставкой аренды 10 000 руб./кв. м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Московском районе, медиана составила 8 000 руб./кв. м/год без НДС.

Таблица 5.12. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районного деления г. Калининград, руб./кв. м с НДС в июне 2024 г.

Район	Офисная	Торговая	ПСН	Складская
Ленинградский	8 662	12 152	10 000	3 165
Московский	6 900	10 400	8 000	2 500
Центральный	8 250	12 500	9 170	2 175

Источник: <https://macro-scope.ru/city/kaliningrad/commercial/2024.06/?ysclid=m0m0lkaj3898154955>

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугодия находилась в диапазоне от 10 000 до 12 000 руб./кв. м/год, с усредненным значением 10 942 руб./кв. м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 7 100 до 8 300 руб./кв. м/год, со средним уровнем 7 757 руб./кв. м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугодия показывали медиану ставок в промежутке от 8 000 до 9 300 руб./кв. м/год, средний уровень составил 8 714 руб./кв. м/год.

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 8 000 - 10 000 руб./кв. м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 8 000 - 10 000 руб./кв. м/год без НДС, помещения свободного назначения в диапазоне 4 000 - 6 000 руб./кв. м/год без НДС.

5.6.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В процессе анализа рынка коммерческой недвижимости, Исполнителем были выявлены предложения по продаже коммерческих помещений в районе расположения объекта оценки

Таблица 5.13. Предложения по продаже офисных помещений в районе оцениваемого объекта, расположенного по адресу Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
1	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Горького, д. 69	79 960 000	600,20	133 222	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269345546/	Используется в расчетах
2	Калининградская обл., Калининград, ул. Александра Невского, д. 72 А	85 000 000	563,00	150 977	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/306450348/	Используется в расчетах
3	Калининградская область, Калининград, ул. Горького, 231	193 000 000	1 679,10	114 943	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1700kv.m._gaz_260kvt_zu_3962001666	Используется в расчетах
4	Калининградская обл., Калининград, ул. Ватутина, 18	109 990 000	710,40	154 828	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_administrativnoe_zdanie_3888852053	Не используется в расчетах, т.к. используется другой аналог более сопоставимый по месторасположению
5	Калининградская обл., Калининград, Советский пр-т, 183	400 000 000	3 916,80	102 124	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_3916.8_m_3966993276	Не используется в расчетах, т.к. используется другой аналог более сопоставимый по месторасположению
6	Калининградская обл., Калининград, Советский пр-т, 12	1 448 400 000	7 242,00	200 000	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7242_m_2476377042	Не используется в расчетах, т.к. площадь сильно отличается
7	Калининградская обл., Калининград, Комсомольская ул., 14	165 000 000	1 019,80	161 796	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_administrativnoe_zdanie_3856837729	Не используется в расчетах, т.к. используется другой аналог более сопоставимый по состоянию отделки
8	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Горького, 114	28 000 000	252,00	111 111	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/260161415/	Не используется в расчетах, т.к. площадь сильно отличается
9	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, пер. 1-й Менделеева, 32	35 000 000	463,00	75 594	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/298552999/	Не используется в расчетах, т.к. площадь сильно отличается
10	Калининградская обл., Калининград, Камская ул., 63А	43 000 000	1 392,30	30 884	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1392.3_m_3899078130	Не используется в расчетах, т.к. используется другой аналог более

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
11	Калининградская обл., г. Калининград ул. Богдана Хмельницкого 52	362 000 000	4 644,30	77 945	https://kaliningrad.move.ru/objects/prodaetsya_nejloze_zdanie_ploschadyu_46443_kvm_kaliningradskaia_hmelnickogo_52_6920733299/	сопоставимый по состоянию отделки Не используется в расчетах, т.к является ОНС

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Стоимость офисных помещений в районе объекта оценки (Ленинградский) варьируется от 30,0 до 200,0 тыс. руб./кв. м с учетом НДС (25,0 – 166,0 тыс. руб./кв. м без НДС). Разброс цен обусловлен классом объектов, уровнем окружающей инфраструктуры, состоянием отделки и другими улучшениями.

Таблица 5.14. Предложения аренды офисных помещений в районе оцениваемого объекта, расположенного по адресу Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Источник
1	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Барнаульская ул., 2	20 000	32,90	7 295	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/306634601/
2	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, пл. Победы, 4А	50 000	46,50	12 903	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/305185143/
3	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул.6 Потемкина, 1	78 000	65,00	14 400	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/275810255/
4	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Лени Голикова, 22	20 000	20,00	12 000	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/304714060/
5	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Московский просп., 40	15 000	15,00	12 000	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/306523072/
6	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Московский просп., 242	300 000	280,00	12 857	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/297459054/
7	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Московский просп., 40	51 000	50,00	12 240	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/306777980/
8	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Фрунзе, 6В	63 750	85,00	9 000	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/304945280/
9	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Литовский Вал	12 500	17,40	8 621	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/304528424/
10	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Театральная ул., 35	72 000	72,00	12 000	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/203638586/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Из-за достаточного наличия предложений по сдаче в аренду цены на рынке г. Калининграда не растут. Аренда помещений офисного назначения составляет в Ленинградском районе от 7,2 до

14,4 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС (от 5,8 до 12,0 тыс. руб./кв. м/год), без учета эксплуатационных расходов. Как правило, стоимость аренды зависит от месторасположения, уровня отделки, средств связи и т. д.

Таблица 5.15. Предложения по продаже офисных помещений в районе оцениваемого объекта, расположенного по адресу, Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
1	Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 28	29 000 000	460,0	63 043	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/254135190/	Используется в расчетах
2	Калининградская область, г. Балтийск, ул. Дачная, д. 14	43 000 000	887,7	48 440	https://realty.ya.ru/offer/5200622013758694333/	Используется в расчетах
3	Калининградская область, г. Балтийск, ул. Литке, д. 10А	36 000 000	906,0	63 269	https://kaliningrad.domclick.ru/card/sale_free_purchase__1767429744	Используется в расчетах

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Стоимость офисных помещений в районе объекта (г. Балтийск) оценки ограничено и варьируется от 48,4 до 63,2 тыс. руб./кв. м с учетом НДС (40,0 – 53,0 тыс. руб./кв. м без НДС). Разброс цен обусловлен классом объектов, уровнем окружающей инфраструктуры, состоянием отделки и другими улучшениями.

Таблица 5.16. Предложения аренды офисных помещений в районе оцениваемого объекта, расположенного по адресу, Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Источник
1	Калининградская обл., г. Балтийск, ул. Чехова, д. 40А	30 000	60,00	6 000	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/278057092/
2	Калининградская обл., г. Балтийск, пр-т Ленина, д. 62Б	230 000	320,00	8 400	https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_50_m_724706688
3	Калининградская обл., г. Балтийск, пр-т Ленина, д. 77Б	30 000	44,30	8 126	https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_44.3_m_3651796474
4	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Садовая, д. 14	49 090	68,70	8 400	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/295728900/
5	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Садовая, д. 14	80 000	160,00	6 000	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/295728900/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Аренда помещений офисного назначения составляет от 6,0 до 8,4 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС (от 5,0 до 7,5 тыс. руб./кв. м/год), без учета эксплуатационных расходов. Как правило, стоимость аренды зависит от месторасположения, уровня отделки, средств связи и т. д.

Таблица 5.17. Предложения по продаже торговых помещений в районе оцениваемого объекта, расположенного по адресу Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
1	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Курганская, д.3	8 950 000	108,50	82 488	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svo	Не используется в расчетах, т.к. используется другой аналог с более

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
					bodnogo_naznacheniya_108.5_m_3836426096	подходящими характеристиками
2	Калининградская область, г. Калининград, Красносельская ул., 82к2	9 000 000	98,00	91 837	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_98_m_3423486928	Не используется в расчетах, т.к. используется другой аналог с более подходящими характеристиками
3	Калининградская область, г. Калининград, Воздушный переулок, 1	9 400 000	80,00	117 500	https://kaliningrad-1.n1.ru/view/109713617/?open_card_kn	Используется в расчетах
4	Калининградская область, г. Калининград, пер. Кирова, 2	18 750 000	183,10	102 403	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/283145626/	Используется в расчетах
5	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 23	64 000 000	315,00	203 175	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/305591163/	Не используется в расчетах, т.к. используется другой аналог более сопоставимый по месторасположению
6	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Сержанта Колоскова, 2А	17 400 000	160,40	108 479	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/300145127/	Не используется в расчетах, т.к. площадь сильно отличается
7	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 53	16 500 000	87,60	188 356	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/306135884/	Не используется в расчетах, т.к. используется другой аналог более сопоставимый по состоянию отделки
8	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 94	8 900 000	46,50	191 398	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/305936581/	Не используется в расчетах, т.к. площадь сильно отличается
9	Калининградская обл., г. Калининград, пр-т Победы, д. 94	7 900 000	106,90	73 901	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svo_bodnogo_naznacheniya_106.9_m_3874357209	Используется в расчетах
10	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Каштановая Аллея, д. 130	10 000 000	111,00	90 090	https://kaliningrad.etagi.com/commerce/10300170/	Не используется в расчетах, т.к. используется другой аналог более сопоставимый по состоянию отделки
11	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Камска, д.26	31 500 000	167,00	188 623	https://kaliningrad.etagi.com/commerce/8358299/	Не используется в расчетах, т.к. используется другой аналог с более подходящими характеристиками
12	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Тенистая аллея, д.33	14 000 000	120,00	116 667	https://kaliningrad.etagi.com/commerce/8591836/	Не используется в расчетах, т.к. используется другой аналог с более подходящими характеристиками
13	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Космонавта Леонова, 48	6 200 000	85,00	72 941	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/302342992/	Не используется в расчетах, т.к. площадь сильно отличается
14	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Красносельская ул., 73А	14 500 000	52,10	278 311	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/300076223/	Не используется в расчетах, т.к. площадь сильно отличается

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
15	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Осенняя ул., 6А	15 000 000	108,00	138 889	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/271577713/	Не используется в расчетах, т.к. используется другой аналог более сопоставимый по месторасположению
16	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Чкалова, 26А	22 000 000	240,00	91 667	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/298563933/	Используется в расчетах

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Стоимость торговых помещений в районе объекта оценки (Центральном) варьируется от 72,9 до 279,0 тыс. руб./кв. м с учетом НДС (60,0 – 232,0 тыс. руб./кв. м без НДС). Разброс цен обусловлен классом объектов, уровнем окружающей инфраструктуры, состоянием отделки и другими улучшениями.

Таблица 5.18. Предложения аренды торговых помещений в районе оцениваемого объекта, расположенного по адресу Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Источник
1	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, 94	100 000	69,00	17 391	https://kaliningrad.domclick.ru/card/rent_free_purpose_2059678725
2	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, 84	123 120	114,00	12 960	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/305749958/
3	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Сержанта Колоскова, 4А	240 000	270,00	10 667	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/302960101/
4	Калининградская обл., г. Калининград, Осенняя ул., 6А	108 000	108,00	12 000	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/272961038/
5	Калининградская обл., г. Калининград, пр-т Мира, 23	360 000	120,00	36 000	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_120_m_4209001115
6	Калининградская обл., г. Калининград, пр-т Мира, 23	250 000	195,00	15 385	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/306523685/
7	Калининградская обл., г. Калининград, пр-т Мира, 23	610 000	315,00	23 238	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/306523682/
8	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Сержанта Колоскова, 2А	144 000	160,40	10 773	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/291923985/
9	Калининградская обл., г. Калининград, пр-т Мира, 49	150 000	60,00	30 000	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_prospekt_mira_4118508923
10	Калининградская обл., Калининград, ул. Маршала Борзова, 98	130 000	101,60	15 354	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/uglovoe_pomeschenie_u_ostanovki_101.6_m_3528003016
11	Калининградская обл., Калининград, Советский пр-т, 9	160 000	82,00	23 415	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_torgovoe_pomeschenie_v_tsentre_goroda_2017798824
12	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Ростовская ул., 41	162 000	250,00	7 776	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/269346118/

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Источник
13	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Карла Маркса, д. 75	150 000	88,70	20 293	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_torgovoe_pomeschenie_3825468510
14	Калининградская обл., г. Калининград, пр-т Мира, 71	680 000	340,00	24 000	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/299029138/
15	Калининградская обл., Калининград, ул. Космонавта Леонова, 47	117 135	123,30	11 400	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/186299551/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Аренда помещений торгового и свободного назначения составляет от 7,0 до 36,0 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС (от 5,8 до 30,0 тыс. руб./кв. м/год), без учета эксплуатационных расходов. Как правило, стоимость аренды зависит от месторасположения, уровня отделки, средств связи и т. д.

Таблица 5.19. Предложения по продаже торговых помещений в районе оцениваемого объекта, расположенного по адресу Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
1	Калининградская обл., г. Калининград, Киевская ул., 83	4 000 000	27,00	148 148	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/299878591/	Используется в расчетах
2	Калининградская область, г. Калининград, ул. Багратиона, 128	7 200 000	44,60	161 435	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/299376242/	Используется в расчетах
3	Калининградская область, г. Калининград, ул. Киевская, д. 72	5 400 000	41,40	130 435	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_4408396880	Используется в расчетах
4	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50	11 999 999	95,00	126 316	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_95_m_3430985900	Не используется в расчетах, т.к. не переведено в коммерческое
5	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 7	8 900 000	78,00	114 103	https://kaliningrad.cian.ru/kupit-pomeschenie-kaliningradskaya-oblast-kaliningrad-moskovskiy-04276/	Не используется в расчетах, т.к. используется другой аналог более сопоставимый по этажу
6	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Багратиона, д. 114	23 150 000	201,30	115 002	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/301227713/	Не используется в расчетах, т.к. площадь сильно отличается
7	Калининградская область, Калининград, ул. Зои Космодемьянской, 2	11 500 000	88,00	130 682	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/295194768/	Используется в расчетах
8	Калининградская обл., г. Калининград, Печатная ул., 47	6 500 000	76,60	84 856	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/300564515/	Не используется в расчетах, т.к. используется другой аналог более сопоставимый по этажу и состоянию
9	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Новый Вал, 34	7 500 000	44,40	168 919	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/295099850/	Не используется в расчетах, т.к. используется другой аналог более сопоставимый по месторасположению

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Стоимость торговых помещений в районе объекта оценки (Московском) варьируется от 84,8 до 169,9 тыс. руб./кв. м с учетом НДС (70,7 – 140,7 тыс. руб./кв. м без НДС). Разброс цен обусловлен

классом объектов, уровнем окружающей инфраструктуры, состоянием отделки и другими улучшениями.

Таблица 5.20. Предложения аренды торговых помещений в районе оцениваемого объекта, расположенного по адресу Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Источник
1	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Багратиона, 101	60 000	40,00	18 000	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_4117835818
2	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Киевская ул., 83	40 500	27,00	18 000	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/295928373/
3	Калининградская обл., Калининград, ул. Багратиона, д. 83	55 000	49,26	13 398	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_49.26_m_3561554718
4	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Октябрьская ул., 71	79 500	73,00	13 068	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/291720784/
5	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 102	80 000	67,50	14 222	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_67.5_m_4059570542
6	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Генерала Павлова, 34	60 120	50,10	14 400	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/303761685/
7	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 5	70 000	115,00	7 304	https://kaliningrad.etagi.com/commerce/9019974/
8	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, пл. Калинина, 13	80 000	53,00	18 113	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/301623418/
9	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 119	87 000	57,00	18 316	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/305555890/
10	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона, 128	70 000	44,60	18 834	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/301218253/
11	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, пл. Калинина, 11	85 000	54,00	18 889	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/299434415/
12	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Октябрьская ул., 71	79 500	73,00	13 068	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/291720784/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Аренда помещений торгового и свободного назначения составляет от 7,3 до 18,8 тыс. руб./кв. м/год с учетом НДС (от 6,0 до 15,7 тыс. руб./кв. м/год), без учета эксплуатационных расходов. Как правило, стоимость аренды зависит от месторасположения, уровня отделки, средств связи и т. д.

5.6.7. Выводы

- Во втором квартале 2024 года в Калининградской области предложений по продаже коммерческой недвижимости стало больше на 6%, в то время как аренда осталась практически на том же уровне.
- На август 2024 года в области предложено к реализации более 1 000 объектов коммерческого назначения. Больше половины представленных к реализации лотов занимают помещения свободного назначения, их доля составила 30,2%.

- В аренду в основном сдаются помещения свободного назначения площадью до 100 кв. м. Большинство предложений на рынке продажи складываются из офисных помещений площадью от 50 до 150 кв. м.
- Сокращение предложения на рынке аренды офисных помещений вместе с ростом цены говорит о большой востребованности таких объектов на рынке. Бизнес делает ставку на мобильность и адаптивность, стремится заработать здесь и сейчас, поэтому вкладывает деньги в оборот, а не в приобретение основных фондов.
- Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 36 700 до 288 600 руб./кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 120 000 руб./кв. м с учетом НДС, а среднее 130 400 руб./кв. м с учетом НДС.
- Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 45 500 руб. до 235 000 руб./кв. м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 98 300 руб./кв. м с учетом НДС, среднее значение предложений 103 500 руб./кв. м с учетом НДС.
- Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Калининграда составил от 25 400 руб. до 254 800 руб./кв. м с учетом НДС, медиана составила 98 500 руб., а среднее значение находится на уровне 107 800 руб./кв. м с учетом НДС.
- Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Калининграда зафиксирован в Центральном районе, медиана составила 146 600 руб./кв. м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Московском районе, медиана цен находится на уровне 97 500 руб./кв. м с учетом НДС.
- По стоимости офисов города Калининграда лидирует Ленинградский район, медиана цены предложения в период май 2024 - июнь 2024 составила 112 500 руб./кв. м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Московском районе города, медианное значение цены там составляет 77 800 руб./кв. м с учетом НДС.
- Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинградском районе с медианной ценой предложения 116 700 руб./кв. м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Московском районе, медиана находится на уровне 84 800 руб./кв. м с учетом НДС.
- Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 120 000 - 130 000 руб./кв. м с НДС, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 70 000 - 80 000, помещения свободного назначения в диапазоне более 150 000 руб./кв. м с НДС.
- Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Центральном районе, медианное значение составило 12 500 руб./кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Московском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 10 400 руб./кв. м/год без учета НДС.
- По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Ленинградский район, медианный уровень ставки в период май 2024 - июнь 2024 составил 8 662 руб./кв. м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Московском районе города, медиана ставок там составляет 6 900 руб./кв. м/год без НДС.
- Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинградском районе с медианной ставкой аренды 10 000 руб./кв. м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Московском районе, медиана составила 8 000 руб./кв. м/год без НДС.
- Стоимость коммерческих помещений в районе объекта оценки варьируется от 25 до 232 тыс. руб./кв. м. без учета НДС. Разброс цен обусловлен классом объектов, уровнем окружающей инфраструктуры, состоянием отделки и другими улучшениями. Диапазон арендных ставок варьируется от 5 до 30 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС, без учета эксплуатационных расходов. Как правило, стоимость аренды зависит от месторасположения, уровня отделки, средств связи и т. д.

5.7. Анализ рынка коммерческой недвижимости Воронежской области по итогам I полугодия 2024 г.²⁹

5.7.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость офисной недвижимости

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость торгово-офисной недвижимости зависит от состояния отделки и общей площади объекта недвижимости, а также определяется местоположением, трафиком, линией расположения и т. д.

Основные ценообразующие факторы для торгово-офисной недвижимости приведены в таблице ниже.

Таблица 5.21. Основные ценообразующие факторы для торгово-офисной недвижимости

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	Не применяется в расчете	–
2	Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание/встроенное помещение/пристроенное помещение	-11,00%/11,11%	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчете	–
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчете	–
5	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-21,30%/-10,70%	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" (города с населением до 500 тыс. чел). Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А. Неактивный рынок
6	Местоположение	Исторический центр города/Центр деловой активности/Прочие/Окраины города	-6,00/40,30%	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.
7	Линия расположения	1-ая линия/ 2-ая линия	Не применяется в расчете	–
8	Общая площадь объекта недвижимости	-	Индивидуально для каждого аналога	Источник: https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3527-na-

²⁹ www.avito.ru; <https://macro-scope.ru/city/voronezh/commercial/2024.06/>;
https://dzen.ru/a/ZVcJmeO_yzB3NcND?ysclid=m0f133sv2c687719298, <https://www.kommersant.ru/doc/6594186>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
				masshtab-obshchuyuploshchad-kommercheskogozdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2024-goda
9	Распределение по этажам	подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж и выше	Индивидуально для каждого аналога	Источник: https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3521-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda
10	Наличие отдельного входа	Присутствует/отсутствует	Не применяется в расчете	–
11	Наличие витринных окон	Присутствует/отсутствует	-9,00%/9,89%	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.
12	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не применяется в расчете	–
13	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчете	–
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не применяется в расчете	–
15	Состояние отделки	Без отделки/ Косметический/ Эконом/Стандарт/Премиум	-4 800/7 600 руб.	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.7.2. Общая ситуация на рынке коммерческой недвижимости³⁰

Воронеж, один из крупнейших городов на юге России, представляет собой привлекательную среду для инвестиций в коммерческую недвижимость. В 2023 - 2024 году ожидается дальнейшее развитие города и рост бизнес-активности, что создает неплохие возможности для инвесторов.

Благодаря своему благоприятному географическому расположению – вблизи основных транспортных магистралей и на перекрестке главных межрегиональных коммуникаций – Воронеж является привлекательной точкой для размещения коммерческой недвижимости. К тому же город располагает собственным международным аэропортом и развитой инфраструктурой, что способствует удобству и эффективности бизнес-процессов.

Имея стабильный экономический рост и активное развитие индустриального сектора, Воронеж привлекает внимание инвесторов, которые заинтересованы в приобретении коммерческой недвижимости.

Одна из наиболее привлекательных альтернатив инвестиций - это офисные помещения. Рост бизнес-активности и появление новых предприятий и компаний в городе создает спрос на современные и комфортабельные офисные площади. Инвесторы могут приобрести уже готовые офисные здания или

³⁰ https://dzen.ru/a/ZVcJmeO_yzB3NcND?ysclid=m0f133sv2c687719298, <https://www.kommersant.ru/doc/6594186>

вложиться в строительство новых, чтобы потом сдавать их в аренду. Это обеспечит постоянный доход и возможность в дальнейшем продажи помещений с прибылью.

Еще одной перспективной областью для инвестиций в коммерческую недвижимость являются торговые помещения и торговые центры. Воронежский рынок розничной торговли показывает стабильный рост, и в условиях активного развития города появляется потребность в новых магазинах и торговых центрах

Еще одним привлекательным вариантом для инвесторов являются складские помещения. Воронеж с его активным промышленным сектором и близостью к ключевым транспортным магистралям является идеальным местом для размещения складских объектов. В условиях постоянно растущей логистической отрасли и электронной коммерции, спрос на склады и дистрибуционные центры будет продолжать увеличиваться. Инвестиции в такую коммерческую недвижимость гарантируют потенциальный стабильный доход и высокую востребованность.

В 2024 году в Воронеже планируется завершение трех проектов: "Боровое" на 25 тыс., "Ласточкино" на 20,7 тыс. и Деро на 18,5 тыс. Все ТЦ возводят крупные региональные застройщики. Участники рынка считают, что время "очень больших торговых центров" прошло.

Открытие трех торговых центров ожидается в Воронеже. Два из них NF Group характеризует как районные, один — как микрорайонный.

Самый крупный — ТЦ "Боровое" площадью 25 тыс. кв. м (арендопригодная — 16,25 тыс.) в одноименном микрорайоне на левому берегу. Его строит ГК "Воронежское монтажное управление — 2" семьи спикера гордумы Воронежа Владимира Ходырева. Главный проект компании — ЖК "Боровое" почти на 40 многоэтажек и примерно на 35 тыс. жителей. В ТЦ помимо магазинов запланированы трехзальный кинотеатр, фуд-корт и игровой центр. По данным ВМУ-2, объект будет ориентирован примерно на 50 тыс. человек из этого и ближайших микрорайонов. Точные сроки сдачи не раскрываются.

На левом берегу, но в более доступном месте, расположен торгово-офисный центр Деро. Общая площадь составит 18,5 тыс. кв. м, арендопригодная — 12,5 тыс. Его из аквапарка, закрытого в 2014 году после гибели ребенка, перестроила местная ГК "Развитие" экс-депутата облдумы Сергея Гончарова. Открытие анонсировалось в ноябре 2023 года. В ГК пояснили "Ъ-Черноземье", что офисная часть сдана почти полностью, а переговоры с якорными арендаторами торговой части находятся "в финальной стадии".

Микрорайонным NF Group считает ТЦ "Ласточкино" в Шилове на правом берегу. Его площадь составляет 20,7 тыс. кв. м, из них для арендаторов — 8,1 тыс. Проект в одноименном ЖК реализует Домостроительный комбинат (основатель — сенатор от региона Сергей Лукин, управляет еще четырьмя торговыми комплексами). ДСК осваивает здесь 170,9 га и планирует жилье для 65 тыс. человек. Открытие ТЦ анонсировалось еще в 2022 году.

Положительная динамика в объеме открытий обусловлена, в первую очередь, реализацией перенесенных объектов с 2022 и 2023 годов, а также площадями нескольких довольно крупных проектов в составе многофункциональных объектов и транспортно-пересадочных узлов.

Строительство ТЦ в микрорайонах зависит от нескольких факторов:

- количество жителей на территории,
- близость к транспортным магистралям.

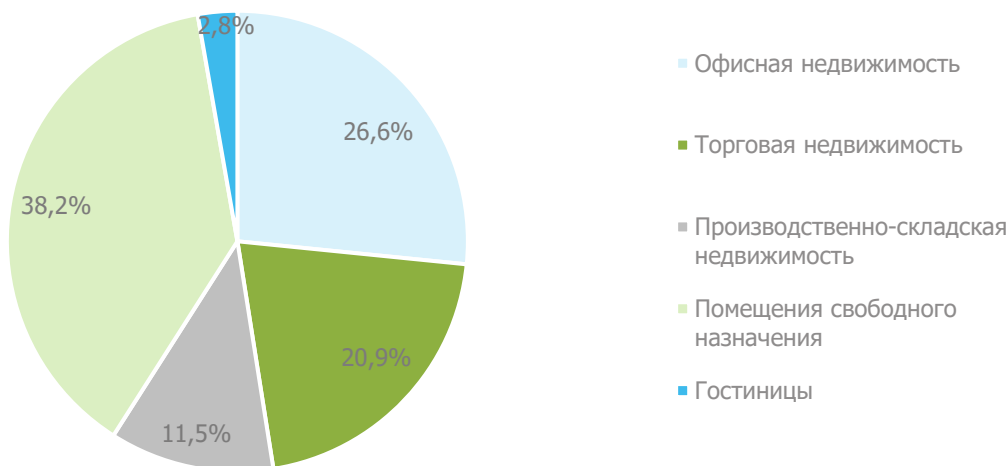
Просто так ставить торговый центр в спальных районах нецелесообразно. В то же время, появление очень крупных ТЦ в ближайшей перспективе вряд ли возможно, так как Воронеж уже насыщен такими объектами.

5.7.3. Предложение

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 августе 2024 года в области предложено к реализации около 500 объектов офисной недвижимости, около 393 объектов торговой и 217 объектов производственно-складской недвижимости, а также 718 объектов свободного назначения. Больше всего предлагаются к реализации помещения свободного

назначения – 39,3%, доля торговых объектов в общем объеме предложения составила 21,5%, офисных и производственно-складских 27,4% и 11,9%, соответственно.

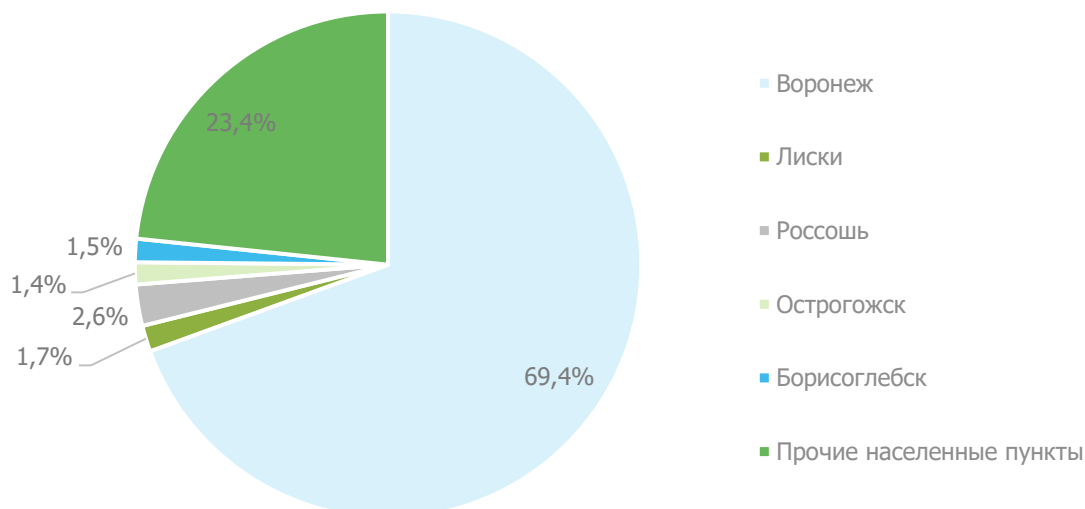
Рисунок 5.10. Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости Воронежской области по типу недвижимости, %



Источник: www.avito.ru, анализ рынка АО "НЭО Центр"

Максимальный объем предложения коммерческой недвижимости сконцентрирован в административном центре области г. Воронеже, предложение в прочих населенных пунктах ограничено и носит единичный характер.

Рисунок 5.11. Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости Воронежской области по местоположению, %

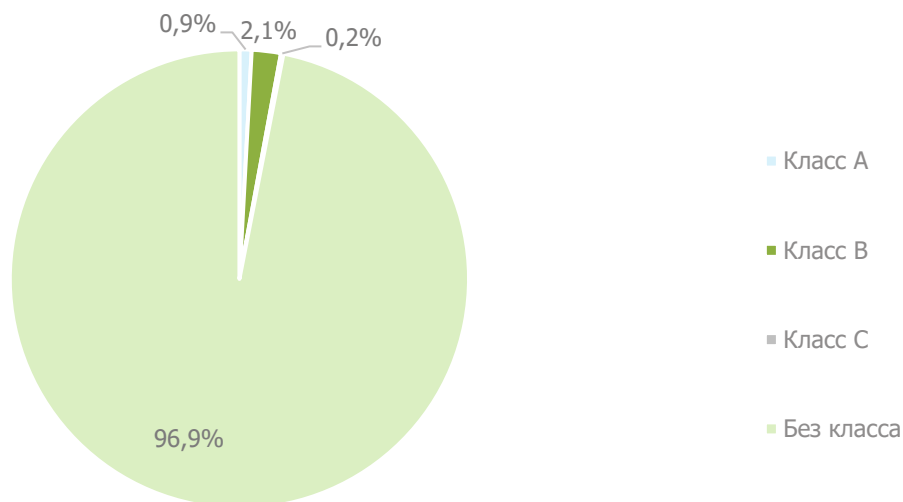


Источник: www.avito.ru, анализ рынка АО "НЭО Центр"

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 то же время, нельзя говорить о недостатке качественных площадей классов А и В, о чем свидетельствует сложившийся уровень вакантности и низкие темпы выхода новых объектов на рынок. Совокупный объем предложения офисных площадей вполне способен удовлетворить платежеспособный спрос со стороны субъектов

малого, среднего и крупного бизнеса г. Воронежа, а также представителей федеральных и международных компаний.

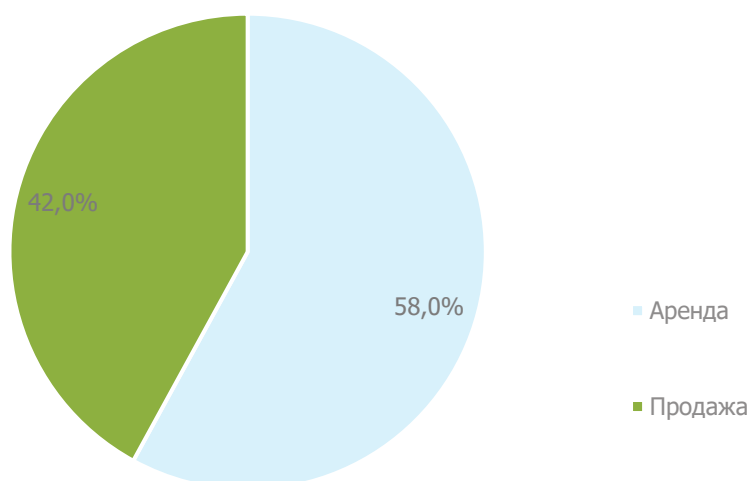
Рисунок 5.12. Распределение офисной недвижимости Воронежской области в зависимости от класса, %



Источник: www.avito.ru, анализ рынка АО "НЭО Центр"

Предложение на рынке офисной недвижимости Воронежской области ограничено. В основном преобладают предложения аренды офисной помещений общей площадью до 100 кв. м, нежели их продажа. Как правило, это помещения в зданиях бывших НИИ, административных корпусах промышленных предприятий.

Рисунок 5.13. Структура предложения офисных помещений в Воронежской области, %



Источник: www.avito.ru, анализ АО "НЭО Центр"

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.

5.7.4. Спрос

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.

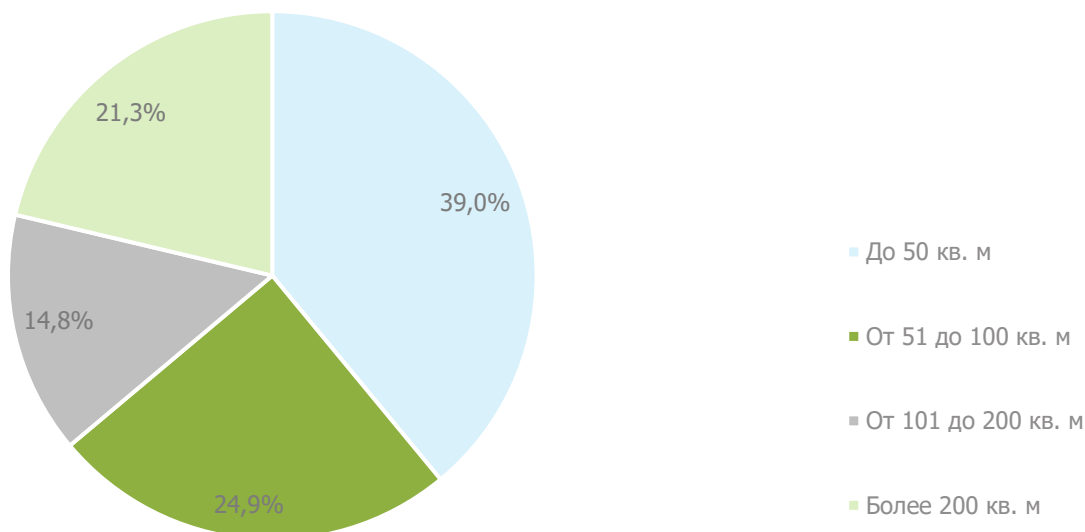
Спрос на аренду активнее смещается в сторону качественных офисных помещений в профессиональных бизнес-центрах. Достаточно устойчивым спросом пользуются помещения с удачным месторасположением в административных зданиях класса С. Популярность "автономных" офисов, располагающихся на первых этажах жилых 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 до 50 кв. м.

Рисунок 5.14. Структура предложения офисной недвижимости Воронежской области по площади, %



Источник: www.avito.ru, анализ АО "НЭО Центр"

5.7.5. Финансовые условия

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.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 36 500 руб. до 175 600 руб./кв. м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 104 200 руб./кв. м, среднее значение предложений 102 800 руб./кв. м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Воронежа составил от 27 600 руб./кв. м до 200 000 руб./кв. м с учетом НДС, медиана составила 119 500 руб./кв. м, а среднее значение находится на уровне 113 800 руб./кв. м с НДС.

Таблица 5.22. Распределение цен предложений по типам объектов в г. Воронеже в июне 2024 г., руб./кв. м

Показатель	Офисная	Складская	Торговая
Воронеж	102 800	39 000	109 800

Источник: <https://macro-scope.ru/city/voronezh/commercial/2024.06/>

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Воронежа зафиксирован в Железнодорожном районе, медиана составила 150 000 руб./кв. м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Ленинском районе, медиана цен находится на уровне 92 600 руб./кв. м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Воронежа лидирует Ленинский район, медиана цены предложения в период май 2024 - июнь 2024 составила 129 500 руб./кв. м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Советском районе города, медианное значение цены там составляет 62 500 руб./кв. м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинском районе с медианной ценой предложения 160 000 руб./кв. м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Левобережном районе, медиана находится на уровне 79 500 руб./кв. м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Ленинском районе, медиана цены предложения на уровне 47 900 руб./кв. м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 28 800 руб./кв. м с учетом НДС зафиксирована в Советском районе города.

Таблица 5.23. Медианы цен предложений в разрезе районного деления г. Воронежа, руб./кв. м с НДС в июне 2024 г.

Район	Торговая	Офисная	ПСН	Производственно-складская
Железнодорожный	150 000	88 300	111 000	40 000
Коминтерновский	97 500	106 700	130 000	46 300
Левобережный	105 000	63 400	79 500	38 900
Ленинский	92 600	129 500	160 000	47 900
Советский	117 500	62 500	96 400	28 800
Центральный	114 900	94 100	110 700	-

Источник: <https://macro-scope.ru/city/voronezh/commercial/2024.06/>

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 90 900 до 110 000 руб./кв. м, с усредненным значением 98 900 руб./кв. м.

Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 79 100 до 105 100 руб./кв. м, со средним уровнем 96 300 руб./кв. м.

Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 79 900 до 119 500 руб./кв. м, усредненное значение составило 103 628 руб./кв. м.

Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 35 100 до 42 800 руб./кв. м, со средней величиной 40 242 руб./кв. м.

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 50 000 - 60 000 руб./ кв. м с НДС, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 40 000 - 50 000, помещения свободного назначения в диапазоне 60 000 - 70 000 руб./ кв. м с НДС. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 40 000 - 50 000 руб./ кв. м с НДС.

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 3 600 до 31 200 руб./кв. м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 10 700 руб./кв. м/год, а среднее значение 11 800 руб./кв. м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 3 100 руб. до 6 800 руб./кв. м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 8 200 руб., среднее значение составило 8 600 руб./кв. м/год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 2 600 руб. до 24 000 руб./кв. м/год без учета НДС, медиана находилась на уровне 8 700 руб./кв. м/год, а среднее значение составило 9 000 руб./кв. м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 700 руб./кв. м/год, максимальной 9 500 руб./кв. м/год в год без НДС, медиана составила 3 600 руб./кв. м/год, средняя ставка аренды 3 900 руб./кв. м/год без учета НДС.

Таблица 5.24. Распределение запрашиваемых ставок по типам объектов в г. Воронеже в июне 2024 г., руб./кв. м/год

Показатель	Офисная	Складская	Торговая
Воронеж	8 200	3 900	11 800

Источник: <https://macro-scope.ru/city/voronezh/commercial/2024.06/>

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Центральном районе, медианное значение составило 13 000 руб./кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Железнодорожном районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 9 070 руб./кв. м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Ленинский район, медианный уровень ставки в период май 2024 - июнь 2024 составил 9 736 руб./кв. м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Советском районе города, медиана ставок там составляет 6 000 руб./кв. м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Центральном районе с медианной ставкой аренды 10 115 руб./кв. м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Железнодорожном районе, медиана составила 6 745 руб./кв. м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Ленинском районе, медианное значение находилось на уровне 4 500 руб./кв. м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 3 370 руб./кв. м/год без НДС расположены в Левобережном районе города.

Таблица 5.25. Медианы запрашиваемых ставок в разрезе районного деления г. Воронежа, руб./кв. м/год без НДС в июне 2024 г.

Район	Торговая	Офисная	ПСН	Производственно-складская
Железнодорожный	9 070	6 518	6 745	3 500
Коминтерновский	10 000	7 800	7 800	4 000
Левобережный	10 000	6 624	8 330	3 370
Ленинский	12 500	9 736	10 000	4 500
Советский	10 740	6 000	8 365	3 540
Центральный	13 000	9 525	10 115	-

Источник: <https://macro-scope.ru/city/voronezh/commercial/2024.06/>

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 10 000 до 13 000 руб./кв. м/год, с усредненным значением 10 542 руб./кв. м/год.

Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 7 500 до 8 300 руб./кв. м/год, со средним уровнем 7 885 руб./кв. м/год.

Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 7 200 до 8 700 руб./кв. м/год, средний уровень составил 7 900 руб./кв. м/год.

Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 3 500 до 3 600 руб./кв. м/год, со средней величиной 3 542 руб./кв. м/год.

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 10 000 - 12 000 руб./кв. м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 8 000 - 10 000, помещения свободного назначения в диапазоне 4 000 - 6 000 руб./кв. м/год без НДС. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 2 000 - 4 000 руб./кв. м/год без НДС.

5.7.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Исполнителем был проведен анализ средних цен предложений и арендных ставок на коммерческую недвижимость в локации объекта оценки.

В процессе анализа рынка коммерческой недвижимости, Исполнителем были выявлены предложения по продаже офисных помещений в районе расположения объекта оценки.

Таблица 5.26. Предложения продажи офисных помещений в локации объекта оценки по состоянию на дату оценки.

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
1	Воронежская обл., Нововоронеж, Парковый пр., 10	6 500 000	112,00	58 036	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_112_m_3496041920	Не используется в расчете, т.к. подобран более подходящий по площади аналог
2	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Октябрьская, д. 6	26 150 000	599,00	43 656	https://voronezh.ci-an.ru/sale/commercial/301401757/	Используется в качестве аналога
3	Воронежская область, Нововоронеж, Вокзальная ул., 8А	60 000 000	1 514,10	39 628	https://voronezh.ci-an.ru/sale/commercial/292439842/	Используется в качестве аналога
4	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Коммунальная, дом 3	9 900 000	213,60	46 348	https://voronezh.kupiprodai.ru/realty/novovoronezh_kommercheskaya_arendnyy_biznes_2136_m2_okupaemost_6_let_3475737	Используется в качестве аналога
5	Воронежская область, Нововоронеж, Набережная ул., 6А	26 800 000	361,70	74 095	https://voronezh.ci-an.ru/sale/commercial/305684079/	Не используется в расчете, т.к. подобран более подходящий по площади аналог
6	Воронежская обл., Нововоронеж, ул. Победы, 7	8 500 000	122,50	69 388	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_122.5_m_3667874911	Не используется в расчете, т.к. подобран более подходящий по площади аналог
7	Воронежская обл., Нововоронеж, ул. Космонавтов, 24	5 650 000	65,20	86 656	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_65.2_m_2727085887	Не используется в расчете, т.к. объект не сопоставим по площади

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цены предложений помещений офисного и свободного назначения, выставленных на продажу в г. Нововоронеже, находятся в диапазоне 39 — 87 тыс. руб./кв. м с учетом НДС (32,5-72,5 тыс. руб./кв. м без учета НДС) в зависимости от местоположения, этажа расположения и наличия отдельного входа.

Таблица 5.27. Предложения аренды офисных помещений в локации объекта оценки по состоянию на дату оценки

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м в год, с НДС	Ссылка на источник информации
1	Воронежская обл., Нововоронеж, ул. Космонавтов, 17/1	220 000	271,00	9 742	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_271_m_881591384
2	Воронежская обл., Нововоронеж, Коммунальная ул., 5В	98 140	140,20	8 400	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_140_kv.m_1906930508
3	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 33	15 000	50,00	3 600	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/303532639/
4	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 24	65 000	202,00	3 861	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/298611824/
5	Воронежская область, Нововоронеж, Вокзальная ул., 8А	55 000	93,60	7 051	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/299385621/
6	Воронежская область, Нововоронеж, Сосновая ул., 39	50 000	70,00	8 571	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/305038102/
7	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 29Б	277 500	370,00	9 000	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/239348251/
8	Воронежская область, Нововоронеж, Октябрьская ул., 6	300 000	599,00	6 010	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/305029584/
9	Воронежская область, Нововоронеж, Вокзальная ул., 8А	30 000	34,70	10 375	https://novovoronezh.olan.ru/for-rent-free-appointment/98633938-40-0-m-30000-rub-ul-vokzalnaya
10	Воронежская обл., Нововоронеж, ул. Мира, 1Б	5 000	10,00	6 000	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_10_m_527982532

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Аренда помещения офисного и свободного назначения в Нововоронеже варьируется в диапазоне от 4,0 до 10,3 тыс. руб./кв. м/год с НДС и без учета эксплуатационных расходов (3,3–9,1 тыс. руб./кв. м/год без НДС учета эксплуатационных расходов). Как правило, стоимость аренды зависит от месторасположения, уровня отделки, средств связи и т. д.

5.7.7. Выводы

- В 2024 году в Воронеже планируется завершение трех проектов: "Боровое" на 25 тыс., "Ласточкино" на 20,7 тыс. и Деро на 18,5 тыс. Все ТЦ возводят крупные региональные застройщики.
- Положительная динамика в объеме открытий обусловлена, в первую очередь, реализацией перенесенных объектов с 2022 и 2023 годов, а также площадями нескольких довольно крупных проектов в составе multifunctional объектов и транспортно-пересадочных узлов;
- В августе 2024 года в области предложено к реализации около 500 объектов офисной недвижимости, около 393 объектов торговой и 217 объектов производственно-складской недвижимости, а также 718 объектов свободного назначения. Больше всего предлагаются к реализации помещения свободного назначения – 39,3%, доля торговых объектов в общем

объеме предложения составила 21,5%, офисных и производственно-складских 27,4% и 11,9%, соответственно;

- Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 36 500 руб. до 175 600 руб./кв. м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 104 200 руб./кв. м, среднее значение предложений 102 800 руб./кв. м с НДС;
- Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Воронежа составил от 27 600 руб./кв. м до 200 000 руб./кв. м с учетом НДС, медиана составила 119 500 руб./кв. м, а среднее значение находится на уровне 113 800 руб./кв. м с НДС;
- По стоимости офисов города Воронежа лидирует Ленинский район, медиана цены предложения в период май 2024 - июнь 2024 составила 129 500 руб./кв. м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Советском районе города, медианное значение цены там составляет 62 500 руб./кв. м с учетом НДС;
- Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинском районе с медианной ценой предложения 160 000 руб./кв. м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Левобережном районе, медиана находится на уровне 79 500 руб./кв. м с учетом НДС;
- Офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 40 000 - 50 000 руб./ кв. м с НДС, помещения свободного назначения в диапазоне 60 000 - 70 000 руб./ кв. м с НДС;
- Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 3 100 руб. до 6 800 руб./кв. м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 8 200 руб., среднее значение составило 8 600 руб. руб./кв. м/год без НДС;
- Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 2 600 руб. до 24 000 руб./кв. м/год без учета НДС, медиана находилась на уровне 8 700 руб./кв. м/год, а среднее значение составило 9 000 руб./кв. м/год без НДС;
- По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Ленинский район, медианный уровень ставки в период май 2024 - июнь 2024 составил 9 736 руб./кв. м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Советском районе города, медиана ставок там составляет 6 000 руб./кв. м/год без НДС;
- Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Центральном районе с медианной ставкой аренды 10 115 руб./кв. м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Железнодорожном районе, медиана составила 6 745 руб./кв. м/год без НДС;
- Цены предложений помещений офисного и свободного назначения, выставленных на продажу в г. Нововоронеже, находятся в диапазоне 39 — 87 тыс. руб./кв. м с учетом НДС в зависимости от местоположения, этажа расположения и наличия отдельного входа;
- Аренда помещения офисного и свободного назначения в Нововоронеже варьируется в диапазоне от 4,0 до 11 тыс. руб./кв. м/год с НДС и без учета эксплуатационных расходов. Как правило, стоимость аренды зависит от месторасположения, уровня отделки, средств связи и т.д.;
- Негативное влияние на рынок коммерческой недвижимости будет наиболее выраженным при сохранении высокой ключевой ставки на протяжении длительного периода. Если же регулятор перейдет к смягчению денежно-кредитной политики до конца текущего года, можно ожидать позитивных изменений и нового этапа инвестиционной активности.

5.8. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Воронежской области по итогам I полугодия 2024 г.³¹

5.8.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость производственно-складской недвижимости

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость производственно-складской недвижимости зависит от класса и общей площади объекта недвижимости, а также определяется местоположением, транспортной доступностью, состоянием отделки.

Основные ценообразующие факторы для производственно-складской недвижимости приведены в таблице ниже.

Таблица 5.28. Основные ценообразующие факторы для производственно-складской недвижимости

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	Не применяется в расчете	—
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчете	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчете	—
4	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-14,90%/-17,60%	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Для городов с численностью населения более 1000 тыс. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А. Неактивный рынок
5	Местоположение	Расположение в черте города	-12,00%/+18,92%	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.
6	Линия расположения	1-ая линия/ 2-ая линия	Не применяется в расчете	—
7	Общая площадь объекта недвижимости	-	Индивидуально для каждого аналога	Источник: https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3527-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2024-goda

³¹ <http://ru.wikipedia.org>; https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast/nedvizhimost; <https://nikoliers-global.com/ru/analytics/i-polugodie-2024-rossiya-skladskaya-nedvizhimost/?ysclid=m0gjm1juh3472367874>; <https://chr.rbc.ru/chr/freenews/65f95b239a794732818da406?ysclid=m0f15g3zhy764946034>; <https://macro-scope.ru/city/voronezh/commercial/2024.06/>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
8	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная /плохая	Не применяется в расчете	–
9	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчете	–
10	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не применяется в расчете	–
11	Состояние отделки	Без отделки/Косметический/Экономичный/Капитальный/Улучшенный	-413 / 827	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Для городов с численностью населения более 1000 тыс. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

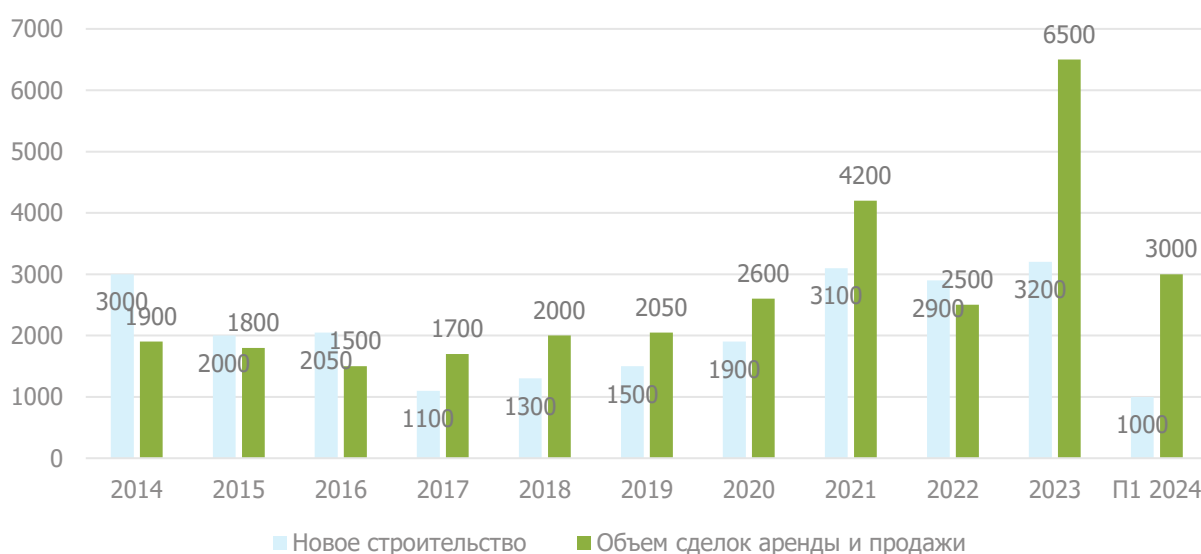
Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.8.2. Общая ситуация на рынке производственно-складской недвижимости

Рынок складской недвижимости России продолжает испытывать ощутимую нехватку качественных свободных помещений, что, вкупе с сохранением высокой деловой активности, ужесточает дисбаланс спроса и предложения. Доля вакантных площадей по всей России остается на отметке ниже 1%, при этом объем заключенных сделок аренды и продажи за I полугодие уже превышает на 31% показатель этого же периода прошлого года. Отмечается, что объем спроса выходит на новый для рынка среднегодовой уровень. Так, полугодовое значение текущего года уже опережает все годовые значения доковидного периода.

Объем нового предложения пока можно назвать "умеренным" — 961 тыс. кв. м. Хотя по итогам года и ожидается максимальное значение показателя за всю историю рынка, преобладающая часть нового спекулятивного строительства уже законтрактована, что, в свою очередь, не позволит переломить текущую ситуацию, и, вероятнее всего, рынок останется на стороне арендодателя как минимум еще на год.

Рисунок 5.15. Динамика основных индикаторов рынка (итоги по всей России)



Источник: <https://nikoliers-global.com/ru/analytics/i-polugodie-2024-rossiya-skladskaya-nedvizhimost/?ysclid=m0gjmljuh3472367874>

5.8.3. Спрос и предложение

В целом по России в сегменте аренды складов по сравнению с февралем прошлого года спрос вырос на четверть, а предложение сократилось на 6%. Стоимость аренды квадратного метра увеличилась на 53%, а средний размер предлагаемого склада сократился со 138 до 90 кв. м за год.

Спрос на аренду складских помещений в Воронеже за год (в сравнении с февралем 2023 года) уменьшился на 29%. Предлагать такую недвижимость стали реже на 43%.

Что касается сегмента продаж складских помещений, то Воронеж также вошел в число городов с отрицательной динамикой по спросу и предложению. Интересоваться приобретением складов воронежский бизнес стал на 35% меньше. Предложение таких помещений понизилось на 28%. Цена за квадратный метр такого типа коммерческой недвижимости в регионе выросла на 27%, до 50 тыс. руб.

По стране, напротив, аналитики отметили рост спроса (+15%), и предложения (+19%) складских помещений. Средняя стоимость увеличилась на 40% (с 11 до 16 тыс. руб.). Средний размер доступных для покупки складов также вырос с 768 до 876 кв. м. Наиболее высокая цена за "квадрат" зафиксирована в Москве (164 тыс. руб.), Санкт-Петербурге (85 тыс. руб.) и Тюмени (79 тыс. руб.).

Несмотря на сокращение количества доступных для аренды складов за год, их совокупное предложение в сегменте продаж превышает почти в пять раз.

Руководитель воронежского индустриального парка "Перспектива" Андрей Чекурин в интервью РБК Черноземье рассказывал, что в Воронежской области сейчас наблюдается рост производства, но свободных складских помещений не хватает. "В прошлом году в стране запустили промышленную ипотеку, которая предполагает кредитование покупки производственных объектов по льготной ставке. Но, как выяснилось, ипотека есть, а покупать практически нечего", — поделился своим мнением эксперт. По его оценке, повышенный спрос на склады в регионе будет сохраняться в ближайшие два года.

5.8.4. Финансовые условия

Объекты промышленного и складского назначения в июне 2024 года предлагались на реализацию с минимальной ценой 6 800 руб./кв. м, максимальной 74 900 руб./кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 40 000 руб./кв. м, а средняя цена предложения 39 000 руб./кв. м с НДС.

Таблица 5.29. Распределение цен предложений г. Воронежа, руб./кв. м в июне 2024 г.

	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Производственно-складская недвижимость	6 800	27 600	40 000	39 000	48 200	74 900

Источник: <https://macro-scope.ru/city/voronezh/commercial/2024.06/>

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Ленинском районе, медиана цены предложения на уровне 47 900 руб./кв. м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 28 800 руб./кв. м с учетом НДС зафиксирована в Советском районе города.

Таблица 5.30. Медианы цен предложений в разрезе районного деления г. Воронежа, руб./кв. м с НДС в июне 2024 г.

Район	Производственно-складская
Железнодорожный	40 000
Коминтерновский	46 300
Левобережный	38 900
Ленинский	47 900
Советский	28 800
Центральный	-

Источник: <https://macro-scope.ru/city/voronezh/commercial/2024.06/>

Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 35 100 до 42 800 руб./кв. м, со средней величиной 40 242 руб./кв. м.

Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 40 000 - 50 000 руб./кв. м с НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 700 руб./кв. м/год, максимальной 9 500 руб./кв. м/год без НДС, медиана составила 3 600 руб./кв. м/год, средняя ставка аренды 3 900 руб./кв. м/год без учета НДС.

Таблица 5.31. Распределение запрашиваемых ставок г. Воронежа, руб./кв. м/год в июне 2024 г.

	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Производственно-складская недвижимость	700	2 800	3 600	3 900	4 700	9 500

Источник: <https://macro-scope.ru/city/voronezh/commercial/2024.06/>

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Ленинском районе, медианное значение находилось на уровне 4 500 руб./кв. м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 3 370 руб./кв. м/год без НДС расположены в Левобережном районе города.

Таблица 5.32. Медианы запрашиваемых в разрезе районного деления г. Воронежа, руб./кв. м с НДС в июне 2024 г.

	Производственно-складская
Железнодорожный	3 500
Коминтерновский	4 000
Левобережный	3 370
Ленинский	4 500
Советский	3 540
Центральный	-

Источник: <https://macro-scope.ru/city/voronezh/commercial/2024.06/>

Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 3 500 до 3 600 руб./кв. м/год, со средней величиной 3 542 руб./кв. м/год.

Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 2 000 - 4 000 руб./кв. м/год без НДС.

5.8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Согласно информационно-аналитическим порталам www.cian.ru, www.avito.ru цены предложений гаражей, выставленных на продажу в локации объекта оценки, находятся в диапазоне 5,0-12 тыс. руб./кв. м с учетом НДС (4,1-10,0 тыс. руб./кв. м без учета НДС) в зависимости от местоположения, площади и состояния.

Таблица 5.33. Примеры предложений по продаже гаражей в локации объекта оценки по состоянию на дату оценки

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
1	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Гаражная	250 000	30,00	8 333	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/263119811/	Используется в расчете
2	Воронежская область, Нововоронеж, Восточная промышленная зона	420 000	42,00	10 000,00	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/282376404/	Не используется, т.к. объект оборудован под автомойку
3	Воронежская обл., Нововоронеж, Советская ул., 200	250 000	29,00	8 620,69	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_29_m_4109990240	Используется в расчете
4	Воронежская обл., Нововоронеж, ул. Космонавтов	350 000	30,00	11 666,67	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_4159846039	Не используется, т.к. отсутствуют фотографии внутренних помещений, невозможно оценить состояние отделки.
5	Воронежская обл., Нововоронеж, ул. Мира	300 000	30,00	10 000,00	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_3671328809	Используется в расчете
6	Воронежская обл., Нововоронеж, ул. Мира, 13	300 000	28,00	10 714,29	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_3869974992	Не используется, т.к. отсутствуют фотографии внутренних помещений, невозможно оценить состояние отделки.
9	Воронежская обл., Нововоронеж, Гаражная ул.	160 000	28,00	5 714,29	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_4332157052	Не используется, т.к. цена предложения значительно ниже остальных предложений на рынке
10	Воронежская обл., Нововоронеж	155 000	21,00	7 380,95	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21_m_3902567225	Не используется, т.к. цена предложения значительно ниже остальных предложений на рынке
11	Воронежская обл., Нововоронеж, Гаражная ул., 1	200 000	24,00	8 333,33	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3975125398	Не используется, подобран более подходящий аналог
12	Воронежская обл., Нововоронеж, Восточная ул.	500 000	34,40	14 534,88	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_4144781426	Не используется, подобран более подходящий аналог, также цена предложения находится в верхне-среднем диапазоне
13	Воронежская обл., Нововоронеж, гаражный кооператив 4	300 000	28,00	10 714,29	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_2116526948	Не используется, подобран более подходящий аналог
14	Воронежская обл., Нововоронеж	200 000	20,20	9 900,99	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_4523772670	Не используется, т.к. отсутствуют фотографии внутренних помещений, невозможно

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
						оценить состояние отделки.
15	Воронежская обл., Нововоронеж, Аленовка	750 000	30,00	25 000,00	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_4189667646	Не используется, т.к. цена предложения значительно выше остальных предложений на рынке
16	Воронежская обл., Нововоронеж, Аленовка	280 000	38,00	7 368,42	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_4144129490	Не используется, т.к. цена предложения значительно ниже остальных предложений на рынке
17	Воронежская обл., г.о. Нововоронеж	300 000	24,00	12 500,00	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_999182798	Не используется, подобран более подходящий аналог
18	Воронежская обл., Нововоронеж, ул. Мира, гаражный кооператив номер 1, гараж 201	299 999	32,4	9 259,23	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2610369236	Не используется, подобран более подходящий аналог
19	Воронежская область, Нововоронеж, Воронежское ш., 3В	480 000	30	16 000,00	https://rosndv.ru/novovoronezh/garazh-mashinomesto/kupit/garazh/garazh-gt30-m2-na-prodazhu-v-novovoronezhe-1419357.html	Не используется, подобран более подходящий аналог, также цена предложения находится в верхне-среднем диапазоне

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.8.6. Выводы

- Рынок складской недвижимости России продолжает испытывать ощутимую нехватку качественных свободных помещений, что, вкупе с сохранением высокой деловой активности, ужесточает дисбаланс спроса и предложения.
- Доля вакантных площадей по всей России остается на отметке ниже 1%, при этом объем заключенных сделок аренды и продажи за I полугодие уже превышает на 31% показатель этого же периода прошлого года.
- Спрос на аренду складских помещений в Воронеже за год (в сравнении с февралем 2023 года) уменьшился на 29%. Предлагать такую недвижимость стали реже на 43%.
- в Воронежской области сейчас наблюдается рост производства, но свободных складских помещений не хватает.
- Объекты промышленного и складского назначения в июне 2024 года предлагались на реализацию с минимальной ценой 6 800 руб./кв. м, максимальной 74 900 руб./кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 40 000 руб./кв. м, а средняя цена предложения 39 000 руб./кв. м с НДС.
- Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 700 руб./кв. м/год, максимальной 9 500 руб./кв. м/год без НДС, медиана составила 3 600 руб./кв. м/год, средняя ставка аренды 3 900 руб./кв. м/год без учета НДС.
- Предложения по продаже гаражей, выставленных на продажу в локации объекта оценки, находятся в диапазоне 5,0-12 тыс. руб./кв. м с учетом НДС в зависимости от местоположения, площади и состояния.

5.9. Анализ рынка земельных участков Калининградской области³²

5.9.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость земельных участков зависит от назначения и общей площади, а также определяется местоположением, транспортной доступностью, наличием коммуникаций.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены в таблице ниже.

Таблица 5.34. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/ право аренды	Не применяется в расчете	-
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/ нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчете	-
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/ не рыночные	Не применяется в расчете	-
4	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/ без торга	-12,50%/-5,30%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД 34, 2024) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.
5	Местоположение	Район расположения внутри города	-10,02/18,82%%	Информационный портал "Циан"
6	Линия домов	1-я линия/1-я линия (внутриквартально)/ 2-я линия	-15,00%/17,65%	Информационно-аналитический портал StatRielt https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3543-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2024-goda
7	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов/ С/х земли/ Земли промышленности	Не применяется в расчете	-
8	Разрешенный вид использования земельного участка	Коммерческие земли/ ИЖС/ ЛПХ/ Под производство	-0,97%/2,00%	Информационно-аналитический портал StatRielt https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3545-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemel'nogo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda
9	Общая площадь объекта недвижимости	-	Индивидуально для каждого объекта	Информационно-аналитический портал StatRielt https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3535-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-

³² <https://cyberleninka.ru/article/n/sovremennoe-sostoyanie-zemel'nogo-fonda-kaliningradskoy-oblasti-analiz-ispolzovaniya-zemel-razlichnykh-kategoriy>; <https://klops.ru/kaliningrad/2024-04-15/293526-za-god-tseny-na-sotku-zemli-v-kaliningradskoy-oblasti-vyrosli-na-12>; <https://kaliningradsкая-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
				zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2024-goda
10	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/ плохая	Не применяется в расчете	Не применяется в расчете
11	Инфраструктура	Развитая/ отсутствует	Не применяется в расчете	Не применяется в расчете
12	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Присутствует/Отсутствует	-13,38%/15,50%	Сборник рыночных корректировок СРК-2024 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича
13	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Индивидуально для каждого объекта	https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3541-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.9.2. Сегментирование рынка земельных участков

В соответствии с Земельным кодексом РФ, земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Земля в России может находиться в государственной, муниципальной, частной и общей собственности.

Категория земель находит свое отражение в оборотоспособности земельного участка. Согласно действующему законодательству, допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда, согласно положениям Лесного кодекса, допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков исходя из разрешенного использования обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Например, земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов), в соответствии с градостроительными регламентами, делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;

- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды;
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

На протяжении последних 5 лет федеральная власть прилагает существенные усилия по сокращению видов прав на земельные участки. После предусмотренной действующим законодательством процедуры переоформления, крайний срок которой постоянно переносится, останется всего три вида прав на земельные участки, которые можно будет использовать при совершении сделок:

- право собственности;
- право аренды;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Земельные участки, права на которые не будут соответствовать указанным трем видам прав, не смогут участвовать в обороте до их соответствующего переоформления.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

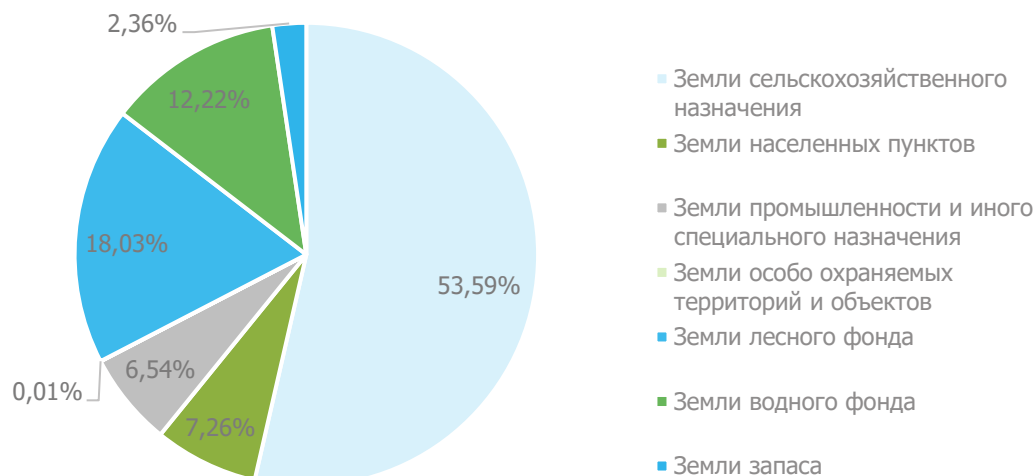
5.9.3. Общая ситуация на земельном рынке

Земля в Калининградской области, несмотря на статус эксклава и непростую экономическую ситуацию, сложившуюся в последние годы в стране и мире, продолжает оставаться востребованной как среди местных жителей, так и среди приезжих из «большой» России. А в последнее время интерес к ней проявляют и жители Германии. О том, как спрос повлиял на цены, и в целом о ситуации на земельном рынке региона «Новому Калининграду» рассказали эксперты.

Современный земельный фонд Калининградской области составляет 1512,5 тыс. га. Основную часть территории области занимают земли сельскохозяйственного назначения 811,6 тыс. га; на земли лесного фонда приходится 273,003 тыс. га; площади земель водного фонда составляют 185,1 тыс. га; земли других категорий составляют 244,8 тыс. га.

на территории Калининградской области преобладают земли сельскохозяйственного назначения, вторая по площади категория – земли лесного фонда. Особенностью региона является наличие значительных площадей земель, относящихся к водному фонду – 12% (по РФ менее 2%), что обусловлено географическими особенностями расположения Калининградской области.

Рисунок 5.16. Структура земельного фонда Калининградской области, %



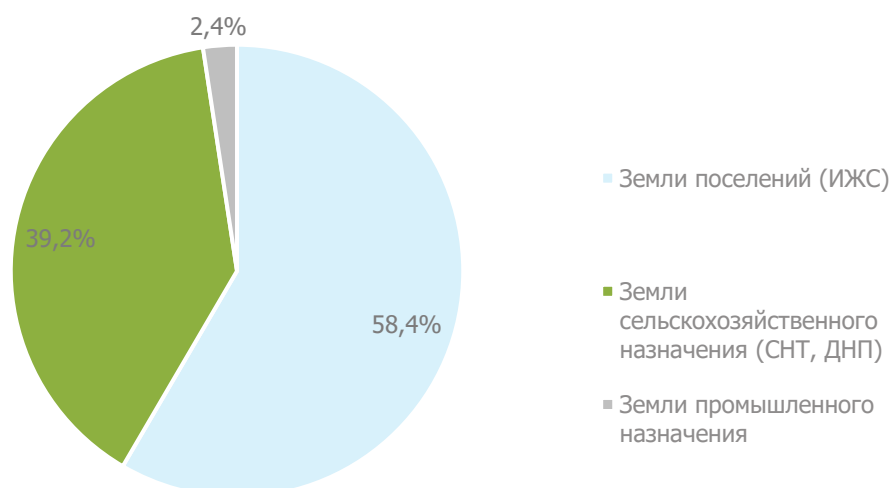
Источник: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovremennoe-sostoyanie-zemelnogo-fonda-kaliningradskoy-oblasti-analiz-ispolzovaniya-zemel-razlichnyh-kategoriy>

5.9.4. Спрос и предложение

Спрос на земельные участки по стране за год вырос на 10%. Интерес к землям сельхозназначения увеличился на 17%, к промышленным — на 15%, под ИЖС — на 7%. Предложение за год сократилось на 4%, но количество доступных участков промышленного назначения выросло на 4%.

Анализ предложения земельных участков на информационном портале "Авито" в августа 2024 г. показал, что всего в Калининградской области было выставлено на продажу более 5 тысяч земельных участка. Около 58,4% представленных к продаже участков относятся к землям поселений (ИЖС), доля земельных участков сельскохозяйственного назначения — 39,2%, землям промышленного назначения принадлежит около 2,4% от общего предложения.

Рисунок 5.17. Структура предложения на рынке земельных участков Калининградской области по назначению

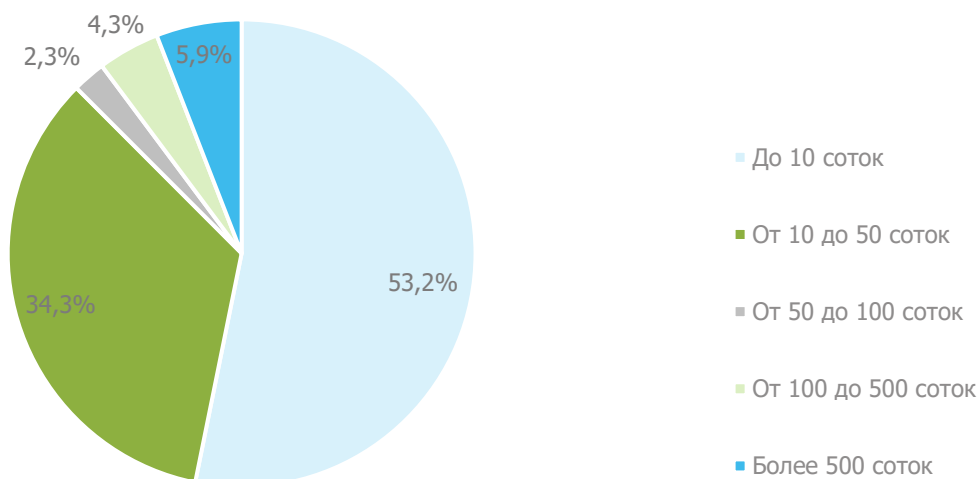


Источник: www.avito.ru

Большая часть участков коммерческого назначения предлагается в г. Калининграде и неподалеку от него. В основном на продажу предлагаются участки до 50 соток, как правило, это чаще всего участки под строительство коммерческих объектов, таких как административное, торговое здание, гостиница и т. п. Меньше предложений участков площадью от 50 до 100 соток промышленного

назначения. Исполнитель в результате анализа рынка земельных участков пришел к выводу, что на рынке г. Калининграда существует прямая зависимость количества предложений продажи от общей площади: чем больше общая площадь объекта, тем меньше количество предложений.

Рисунок 5.18. Распределение количества предложения земельных участков в зависимости от площади объекта



Источник: www.avito.ru, анализ АО "НЭО Центр"

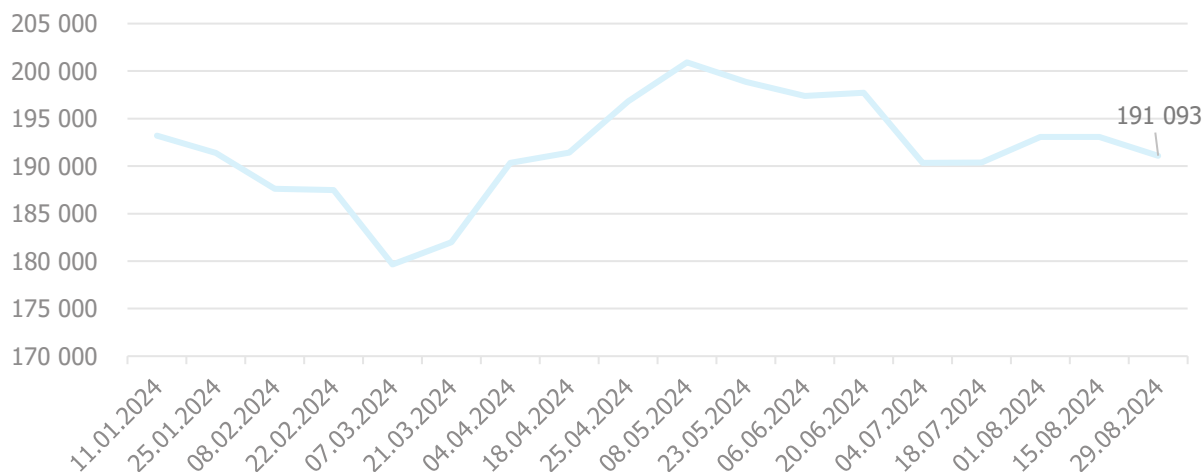
5.9.5. Финансовые условия

За I квартал 2024 года цены на все типы земельных участков в Калининградской области увеличились на треть.

По сравнению с I кварталом 2023 года, цены на все категории участков поднялись (кроме ЛПХ). Стоимость земли под строительство жилых домов увеличилась на 35%, промышленной зоны — на 40%, сельхозназначения — на 22%.

В Калининградской области средняя стоимость участка под ИЖС составляет 0,9 млн рублей, под СНТ и ДНП — 0,7 млн рублей. Предложение по продаже соток за год упало на 2%, спрос вырос на 27%. Их средняя стоимость равна 0,8 млн рублей (+12%). Предложение аренды упало на 5%, спрос увеличился на 42%. Средняя стоимость в месяц — 2 тысячи рублей (-43%).

Рисунок 5.19. Динамика цен продаж земельных участков Калининградской области



Источник: <https://kaliningradskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

По состоянию на август 2024 г. средняя стоимость за одну сотку участка земли по Калининградской области составляет 191 093 руб.³³

5.9.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Цены предложений на земельные участки под коммерческое строительство варьируются в зависимости от вида права, местоположения, наличия коммуникаций и площади. Так, участки, расположенные в г. Калининград, под строительство объектов коммерческого назначения предлагаются по цене около 839,1 – 3 979,7, тыс. руб./сот. Максимальный порог цен относится к участкам небольшой площади, находящимся в собственности и расположенным на центральных улицах и основных магистралях.

Таблица 5.35. Примеры предложений по продаже земельных участков по состоянию на апрель 2021 г.

№ п/п	Адрес	Площадь, сот	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сот	Источник	Примечание
1	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Гражданская ул., 16	11,60	25 000 000	2 155 172	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/305151122/	Не используется т.к не сопоставим по разрешенному виду использования
2	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Аллея Смелых, 122	9,15	16 500 000	1 803 279	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/305381382/	Используется в расчете
3	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Орудийная ул., 3	20,00	40 000 000	2 000 000	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/305972862/	Не используется т.к не сопоставим по разрешенному виду использования
4	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Васнецова, 2	10,30	40 990 000	3 979 612	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/305737977/	Не используется т.к не сопоставим по разрешенному виду использования
5	Калининградская обл., Калининград, ул. Аллея Смелых, 164	7,96	8 950 000	1 124 372	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnaznacheniya_4177150765	Не используется т.к не сопоставим по категории земли
6	Калининградская обл., Калининград, Дачная ул.	110,80	111 990 000	1 010 740	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_111_ga_promnaznacheniya_4008581659	Используется в расчете
7	Калининградская обл., Калининград, Правая наб., 21	23,00	28 000 000	1 217 391	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_promnaznacheniya_3854434295	Не используется т.к не сопоставим по разрешенному виду использования
8	Калининградская обл., Калининград, ул. Александра Невского, 227	11,00	12 500 000	1 136 364	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniya_3806690715	Не используется т.к не сопоставим по разрешенному виду использования
9	Калининградская обл., Калининград, ул. Тенистая Аллея, 60	12,80	15 990 000	1 249 219	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_128_sot_promnaznacheniya_4007981445	Не используется т.к используется другой более сопоставимый аналог
10	Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Невское, Каменная ул., 3	47,00	85 000 000	1 808 511	https://www.avito.ru/vasilkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot_promnaznacheniya_3969498201	Не используется т.к используется другой более сопоставимый аналог
11	Калининградская обл., Калининград, ул. Трамвайный 2-й переулок	8,61	11 999 000	1 393 612	https://kaliningrad.etagi.com/commerce/6162156/	Используется в расчете

³³ <https://kaliningradskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

№ п/п	Адрес	Площадь, сот	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сот	Источник	Примечание
12	Калининградская обл., Калининград, ул. Павлика Морозова	38,73	32 500 000	839 143	https://kaliningrad-1.n1.ru/view/107906662/	Не используется т.к. используется другой более сопоставимый аналог

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.9.7. Основные выводы

- Земля в Калининградской области, несмотря на статус эксклава и непростую экономическую ситуацию, сложившуюся в последние годы в стране и мире, продолжает оставаться востребованной как среди местных жителей, так и среди приезжих из «большой» России.
- Спрос на земельные участки по стране за год вырос на 10%. Интерес к землям сельхозназначения увеличился на 17%, к промышленным — на 15%, под ИЖС — на 7%. Предложение за год сократилось на 4%, но количество доступных участков промышленного назначения выросло на 4%.
- Анализ предложения земельных участков на информационном портале "Авито" в августа 2024 г. показал, что всего в Калининградской области было выставлено на продажу более 5 тысяч земельных участка. Около 58,4% представленных к продаже участков относятся к землям поселений (ИЖС), доля земельных участков сельскохозяйственного назначения — 39,2%, землям промышленного назначения принадлежит около 2,4% от общего предложения.
- Большая часть участков коммерческого назначения предлагается в г. Калининграде и неподалеку от него. В основном на продажу предлагаются участки до 50 соток, как правило, это чаще всего участки под строительство коммерческих объектов, таких как административное, торговое здание, гостиница и т. п.
- По сравнению с I кварталом 2023 года, цены на все категории участков поднялись (кроме ЛПХ). Стоимость земли под строительство жилых домов увеличилась на 35%, промышленной зоны — на 40%, сельхозназначения — на 22%.
- В Калининградской области средняя стоимость участка под ИЖС составляет 0,9 млн рублей, под СНТ и ДНП — 0,7 млн рублей. Предложение по продаже соток за год упало на 2%, спрос вырос на 27%. Их средняя стоимость равна 0,8 млн рублей (+12%). Предложение аренды упало на 5%, спрос увеличился на 42%. Средняя стоимость в месяц — 2 тысячи рублей (-43%).
- По состоянию на август 2024 г. средняя стоимость за одну сотку участка земли по Калининградской области составляет 191 093 руб.³⁴
- Так, участки, расположенные в г. Калининград, под строительство объектов коммерческого назначения предлагаются по цене около 839,1 – 3 979,7, тыс. руб./сот. Максимальный порог цен относится к участкам небольшой площади, находящимся в собственности и расположенным на центральных улицах и основных магистралях.

³⁴ <https://kaliningradskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

5.10. Анализ рынка земельных участков Воронежской области³⁵

5.10.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

На стоимость объекта оценки могут оказывать влияние наличие обременений, качество прав на земельный участок. На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость земельного участка, зависит от площади земельного участка, а также определяется местоположением, окружающей застройкой, назначением и типом возводимого объекта, разрешенной плотностью застройки. Так как предложения в г. Нововоронеже практически отсутствуют, земельный участок рассчитывался через корректировку на долю в стоимости единого объекта недвижимости.

5.10.2. Сегментирование рынка земельных участков

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земли в РФ по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Земля в России может находиться в государственной, муниципальной, частной и общей собственности.

По мнению аналитиков, на земельном рынке г. Москвы стоимость земельных участков зависит от следующих факторов:

- категория земель;
- разрешенное использование;
- вид права на земельный участок;
- престижность направления;
- расстояние до МКАД;
- местоположение и окружение;
- размер земельного участка;

³⁵ <http://ru.wikipedia.org>; <https://www.avito.ru/>; www.rosreestr.ru; <https://360n.ru/news/people/111083-v-voronezhskoy-oblasti-za-god-spros-na-pokupku-zemli-sokratilsya-na-94> <https://realty.rbc.ru/news/66b498759a79476ffec207744>; <https://voronezh.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

- наличие подведенных к земельному участку коммуникаций.

Категория земель находит свое отражение в оборотоспособности земельного участка. Согласно действующему законодательству, допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда, согласно положениям Лесного кодекса, допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков исходя из разрешенного использования обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Например, земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов), в соответствии с градостроительными регламентами, делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды;
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

На протяжении последних 5 лет федеральная власть прилагает существенные усилия по сокращению видов прав на земельные участки. После предусмотренной действующим законодательством процедуры переоформления, крайний срок которой постоянно переносится, останется всего три вида прав на земельные участки, которые можно будет использовать при совершении сделок:

- право собственности;
- право аренды;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Земельные участки, права на которые не будут соответствовать указанным трем видам прав, не смогут участвовать в обороте до их соответствующего переоформления.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Увеличение стоимости в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- электроэнергия — 5–12%;

- газоснабжение — 5–20%;
- водоснабжение — 5–7%;
- летний водопровод — 2–3%;
- канализация — 5–15%.

5.10.3. Общая ситуация на рынке земельных участков

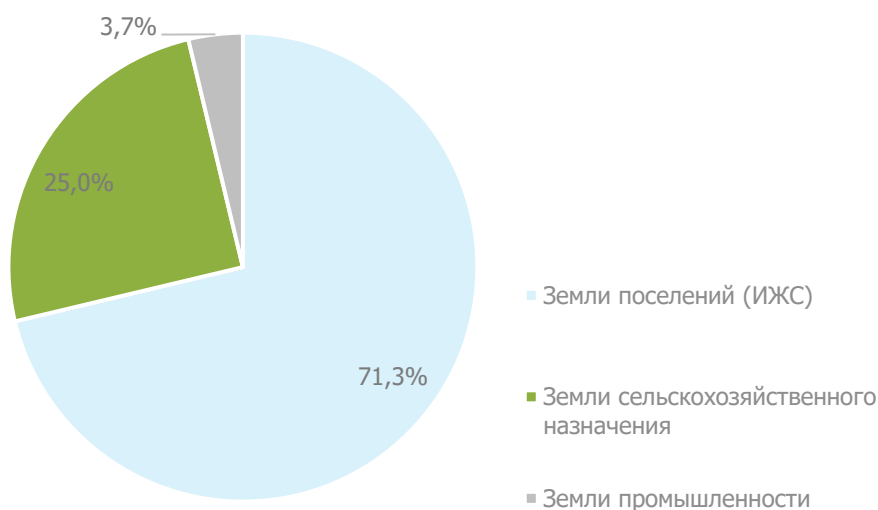
По данным экспертов, за прошедший год спрос на покупку земли в России вырос в среднем на 10%, однако в Воронежской области, напротив, наблюдается снижение покупательской активности в этом сегменте – в среднем на 9%.

При этом в первом квартале нынешнего года цены на рынке продажи и аренды земельных участков в нашем регионе выросли на 20%, подытоживают представители компании.

По сравнению с аналогичным периодом года минувшего стоимость земельных участков под строительство жилых домов выросла на 35%, земель промышленного назначения – на 40%, а земель сельскохозяйственного назначения – на 22%.

В августе 2024 года в области предложено к реализации около 6,5 тысяч земельных участков. Больше всего предлагаются к реализации земель поселения (ИЖС) – 71,3%, доля земель сельскохозяйственного назначения составила 25,0%, доля земель промышленности – 3,7%.

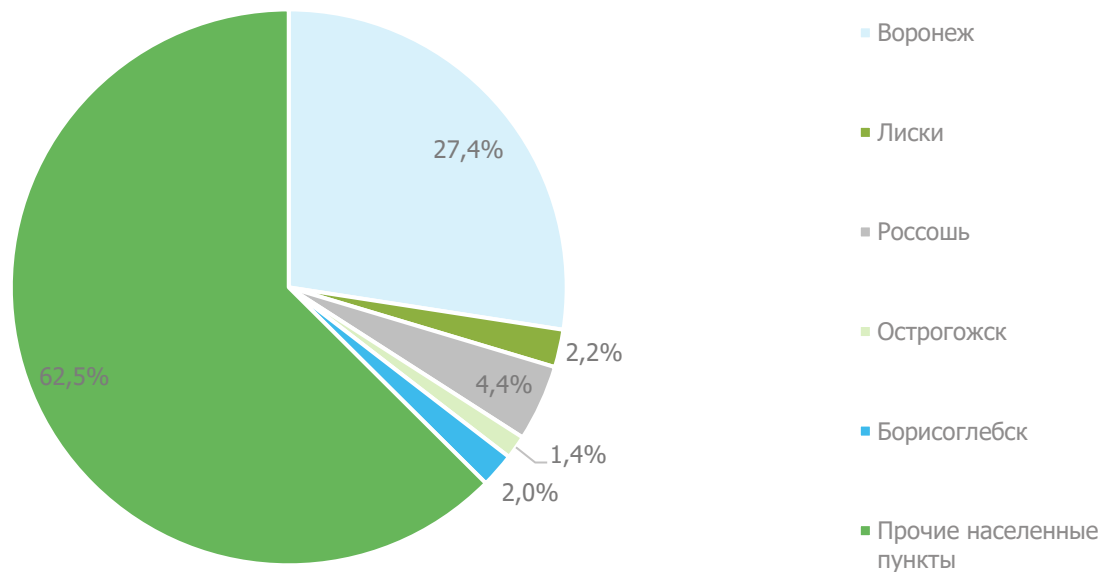
Рисунок 5.20. Распределение совокупного предложения по продаже земельных участков Воронежской области, %



Источник: www.avito.ru, анализ рынка АО "НЭО Центр"

Максимальный объем предложения земельных участков сконцентрирован в г. Воронеже.

Рисунок 5.21. Распределение совокупного предложения по продаже земельных участков Воронежской области по местоположению, %



Источник: www.avito.ru, анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.10.4. Спрос и предложение

В январе — июне 2024 года инвесторы приобрели на аукционах и конкурсах 620,5 га земли в 33 регионах России. Этот показатель более чем в два раза (на 108%) выше, чем результат первого полугодия 2023 года.

Среди тех, кто приобретает земельные участки под строительство, есть как крупные федеральные застройщики, так и компании среднего и малого бизнеса.

По итогам июля 2024 года средняя стоимость земельного участка в России выросла на 25% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

На рынке промышленных земель Воронежского региона конъюнктура остается достаточно стабильной. Спросом пользуются площадки от 0,5 га вдоль федеральной трассы М-4 "Дон" в оба направления, вдоль трассы Е38, а так же в Семилукском и Хохольском районах, где сейчас формируются основные производственные и логистические кластеры. К промышленным площадкам предъявляются жесткие требования: газоснабжение, водоснабжение, большие энергопотребности, хорошая транспортная доступность и др.

5.10.5. Финансовые условия

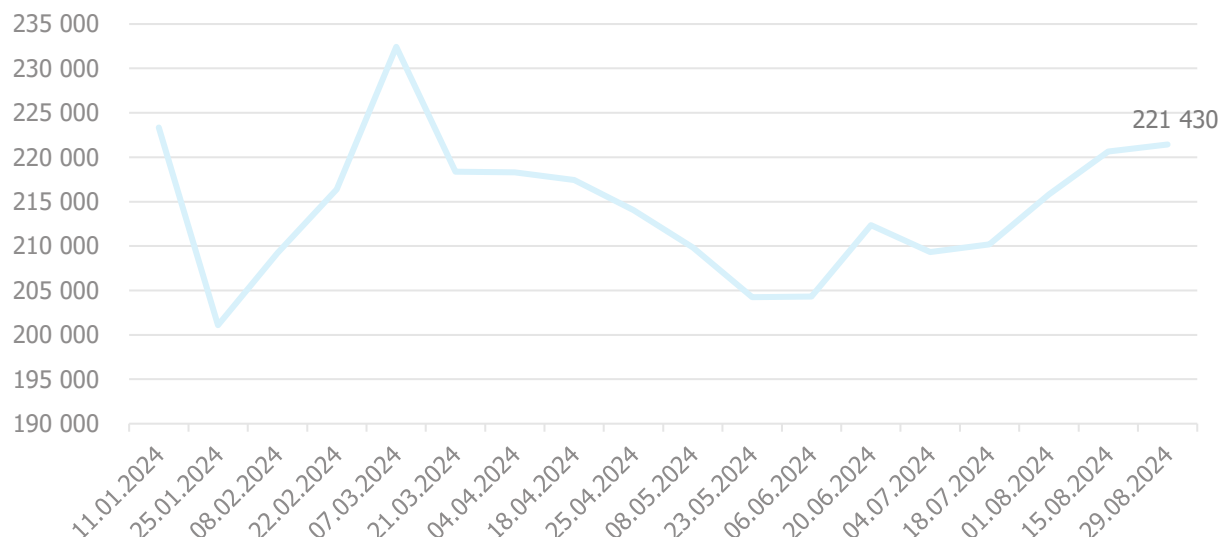
Рынок земельных участков имеет существенные отличия от рынка коммерческой, жилой или других видов недвижимости. В данном сегменте цены имеют значительный разброс в зависимости как от месторасположения, так и от дополнительных факторов: целевого назначения, имеющихся обременений, коммуникаций, близости к населенным пунктам, общей площади. Достаточно часто земельный участок выставляют на открытый рынок в совокупности с хозяйственными постройками, незаконченным строительством либо полуразрушенными объектами под снос.

Цена на объект будет зависеть в первую очередь от следующих критериев:

- площади объекта;
- плодородности почвы;
- местоположения;
- обеспеченности инженерными коммуникациями.

Динамика цен по продаже земельных участков в Воронежской области на август 2024 года представлены на рисунке далее.

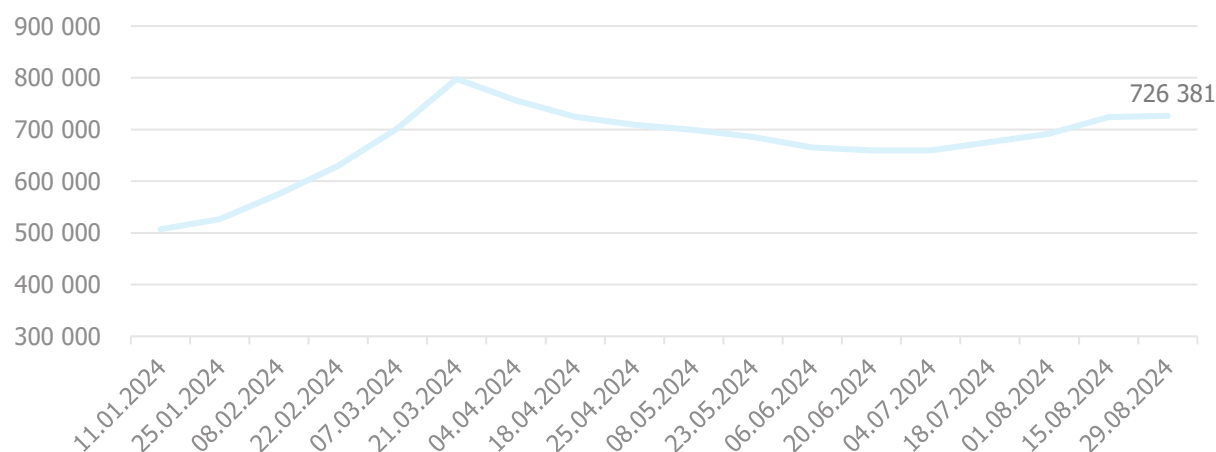
Рисунок 5.22. Динамика цен продаж земельных участков Воронежской области в 2024 г.



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

Динамика цен по продаже земельных участков в г. Воронеже на август 2024 года представлены на рисунке далее.

Рисунок 5.23. Динамика цен продаж земельных участков Воронежской области в 2024 г.



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

Средняя стоимость земельных участков в Воронежской области, по данным аналитиков, составила в августе 2024 года 221 430 руб./сот., в г. Воронеже данный показатель составил 726 381 руб./сот.³⁶

³⁶ <https://voronezh.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

5.10.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

После проведенного анализа рынка земельных участков Воронежской области диапазон средних цен предложения земельных участков под коммерческую застройку остается достаточно широким — от 21 до 543 тыс. руб./сот. в зависимости от целого ряда факторов, среди которых месторасположение, вид разрешенного использования, площадь, а также наличие и состав подведенных к участку инженерных коммуникаций. Рынок г. Нововоронеж ограничен, на дату оценки по ближайшим регионам выявлено 15 предложений участков.

Таблица 5.36. Примеры предложений по продаже земельных участков по состоянию на дату оценки

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. (право аренды с НДС, право собственности НДС не облагается)	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. (право аренды с НДС, право собственности НДС не облагается)	Ссылка на источник информации
1	Воронежская область, Острогожск	1 990 000	91,93	21 647	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/281285266/
2	Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул. Дорожная, 2/12	3 500 000	7,79	449 294	https://www.avito.ru/buturlinovka/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._promnaznacheniya_3199242465#login?authsrc=ps&next=authCallback
3	Воронежская область, г. Бутурлиновка, ул. Дубравная, 2	1 300 000	8,00	162 500	https://www.avito.ru/buturlinovka/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._promnaznacheniya_2660036825
4	Воронежская область, Бутурлиновский муниципальный район, Бутурлиновское городское поселение, г. Бутурлиновка, ул. Совхозная, 9/15	1 200 000	14,00	85 714	https://www.avito.ru/buturlinovka/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_4304234745
5	Воронежская область, городской округ город Нововоронеж, г. Нововоронеж, ул. Набережная, 29/1	7 500 000	25,00	300 000	https://www.avito.ru/novovoronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_3706798033
6	Воронежская область, Рамонский муниципальный район, Березовское сельское поселение, с. Березово, ул. Дорожная, 24	8 900 000	45,19	196 946	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_3824095709
7	Воронежская область, р-н Рамонский, рп. Рамонь, ул. Советская, 23	6 599 000	12,48	528 766	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnaznacheniya_3114080105
8	Воронежская область, Рамонский район, Красное хутор, ул. Восточная, 1	3 200 000	10,00	320 000	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/223234755/

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. (право аренды с НДС, право собственности НДС не облагается)	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. (право аренды с НДС, право собственности НДС не облагается)	Ссылка на источник информации
9	Воронежская область, р-н Новоусманский, с Бабяково, ул Совхозная, 9 "а"	38 000 000	70,00	542 857	https://realty.ya.ru/offer/7672100606053154746/
10	Воронежская область, р-н Кантемировский, рп Кантемировка, ул Советская, 1316	2 700 000	8,55	315 789	https://zem.mirkvartir.ru/323193230/
11	Воронежская обл., Хохольский р-н, рп. Хохольский, Цветочная ул., 76/1	860 000	2,07	415 459	https://www.avito.ru/hoholskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_2_sot._promnaznacheniya_2176737751
12	Воронежская обл., Рамонский р-н, М-4 Дон, 492-й километр, 50	18 500 000	93,68	197 481	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot._promnaznacheniya_2321598531
13	Воронежская обл, р-н Рамонский, 495 км +270 м право автомагистрали М-4 "Дон-1"	26 500 000	79,23	334 469	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_79_sot._promnaznacheniya_2928657529
14	Воронежская область, Рамонский, село Березово, Дорожная улица	8 900 000	45,19	196 946	https://voronezh.domclick.ru/card/sale_commercial_land__2059585410
15	Воронежская область, Ольховатский, слобода Шапошниковка	1 100 000	4,15	265 060	https://voronezh.domclick.ru/card/sale_commercial_land__2058647748

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.10.7. Выводы

- По данным экспертов, за прошедший год спрос на покупку земли в России вырос в среднем на 10%, однако в Воронежской области, напротив, наблюдается снижение покупательской активности в этом сегменте – в среднем на 9%.
- По сравнению с аналогичным периодом года минувшего стоимость земельных участков под строительство жилых домов выросла на 35%, земель промышленного назначения – на 40%, а земель сельскохозяйственного назначения – на 22%.

- В августе 2024 года в области предложено к реализации около 6,5 тысяч земельных участков. Больше всего предлагаются к реализации земель поселения (ИЖС) – 71,3%, доля земель сельскохозяйственного назначения составила 25,0%, доля земель промышленности – 3,7%.
- На рынке промышленных земель Воронежского региона конъюнктура остается достаточно стабильной. Спросом пользуются площадки от 0,5 га вдоль федеральной трассы М-4 "Дон" в оба направления, вдоль трассы Е38, а так же в Семилукском и Хохольском районах, где сейчас формируются основные производственные и логистические кластеры.
- Средняя стоимость земельных участков в Воронежской области, по данным аналитиков, составила в августе 2024 года 221 430 руб./сот., в г. Воронеже данный показатель составил 726 381 руб./сот.³⁷
- После проведенного анализа рынка земельных участков Воронежской области диапазон средних цен предложения земельных участков под коммерческую застройку остается достаточно широким — от 21 до 543 тыс. руб./сот. в зависимости от целого ряда факторов, среди которых месторасположение, вид разрешенного использования, площадь, а также наличие и состав подведенных к участку инженерных коммуникаций.

³⁷ <https://voronezh.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

В настоящее время в Российской Федерации документы международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) 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).

Основными документами, регламентирующими определение стоимости основных средств для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";

Общие стандарты:

- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 104 "Виды стоимости";
- МСО 105 "Подходы и методы оценки";

Стандарты по активам:

- МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
- МСО 210 "Нематериальные активы";
- МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
- МСО 230 "Запасы";
- МСО 300 "Машины и оборудование";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)³⁸.

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

³⁸ IFRS 1, п. 3.

Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен³⁹.

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды⁴⁰.

Основные средства⁴¹ представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги⁴².

Балансовая стоимость⁴³ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость⁴⁴ — 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.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;

³⁹ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

⁴⁰ IAS 38, п. 8.

⁴¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴² Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

⁴³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива⁴⁵.

Инвестиционное имущество⁴⁶ – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся 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; а также
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях⁴⁷.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами⁴⁸.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости⁴⁹.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения⁵⁰.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.⁵¹

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.⁵²

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости

⁴⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6

⁴⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

⁴⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

⁴⁸ IAS 1, п. 7.

⁴⁹ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁵⁰ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁵¹ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁵² п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.⁵³

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которую можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

6.2. Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

Класс основных средств — это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование⁵⁴.

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив⁵⁵.

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющих на предприятии, и отнесение каждой единицы основных средств к соответствующему классу.

В соответствии с п. 20.3 МСО 101 ("Задание на оценку") задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО и МСО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

⁵³ п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁵⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁵⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

Аренда земельных участков и зданий классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Классификация аренды, принятая в стандарте IFRS 16, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором.

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом⁵⁶.

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:⁵⁷

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на базовый актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет опцион на покупку базового актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату исполнения этого опциона, что на дату начала арендных отношений можно с достаточной уверенностью ожидать исполнения этого опциона;
- срок аренды составляет значительную часть срока экономического использования базового актива, даже если права собственности не передаются;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости базового актива; и
- базовый актив имеет такой специализированный характер, что только арендатор может использовать его без значительной модификации.

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой⁵⁸:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, при котором убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прибыли или убытки от колебаний справедливой оценки ликвидационной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части поступлений от продажи в конце срока аренды); и
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда позволяют сделать однозначный вывод. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрены переменные арендные платежи, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений и повторно анализируется исключительно в случае модификации договора аренды. Изменения в оценочных значениях (например, изменения в расчетной оценке срока экономического использования или ликвидационной стоимости базового актива) или изменения в обстоятельствах (например,

⁵⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

⁵⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

⁵⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания как элементы арендуемого актива, арендодатель должен по отдельности определить классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды в соответствии с пунктами 62 - 66 и B53 - B54 стандарта IFRS 16 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земельный участок" объектом финансовой или операционной аренды, важно учитывать, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономического использования.

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

В рамках Отчета об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСФО Исполнитель может определять срок полезной службы актива.

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами⁵⁹.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива⁶⁰.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;
- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы оцениваемых основных средств представлены в разделе 3.5 настоящего Отчета.

⁵⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁶⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"⁶¹.

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 (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)⁶².

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 стоимости⁶³.

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых⁶⁴.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях⁶⁵.

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 обязательства⁶⁶.

⁶¹ Фонд МСФО.

⁶² IFRS 13, п. 2.

⁶³ IFRS 13, п. 3.

⁶⁴ IFRS 13, п. 11.

⁶⁵ IFRS 13, п. 15.

⁶⁶ IFRS 13, п. 16.

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 образом⁶⁷.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства⁶⁸.

В таких случаях предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁶⁹

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив, оказывается, специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода⁷⁰.

Таким образом, для определения справедливой стоимости основных средств применяются три фундаментальных подхода:

- затратный подход (метод);
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он

⁶⁷ IFRS 13, п. 27.

⁶⁸ IFRS 13, п. 32.

⁶⁹ IFRS 13, п. 38.

⁷⁰ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны⁷¹.

Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.

6.5. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:⁷²

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита⁷³.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России⁷⁴.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

⁷¹ МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁷² Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

⁷³ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

⁷⁴ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

6.6. Характеристика подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки⁷⁵.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время **оценщик может использовать один подход и метод оценки**, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки⁷⁶.

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения⁷⁷.

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

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
6. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан⁷⁸.

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 целей⁷⁹.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁸⁰:

а) 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);

⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

⁷⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

⁷⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

⁷⁹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

⁸⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

б) 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;

в) 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 отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание, воспроизводство или замещение объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) в целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства проводится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) в целях оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства оцениваемой недвижимости.

Для оценки затрат на создание, воспроизводство или замещение улучшений в рамках затратного подхода используют следующие методы:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);

- метод единичных расценок (в т. ч. ресурсный метод и метод долгосрочной индексации балансовой стоимости);
- метод аналогов.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁸¹.

6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ⁸².

В соответствии с указанными методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод⁸³ определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения⁸⁴.

⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁸² "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

⁸³ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁸⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать⁸⁵:

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

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

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

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁸⁶:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Описание методов, которые могут быть использованы в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества, приведено в Приложении 2 к Отчету.

В рамках сравнительного подхода Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в т. ч.:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы).

К элементам сравнения относятся те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- 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;

⁸⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

⁸⁶ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

- физические характеристики объекта, в т. ч. 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.

Применяя сравнительный подход, Оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод⁸⁷.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать⁸⁸:

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

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 прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)⁸⁹.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁹⁰:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) 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

⁸⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

⁸⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

⁹⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) 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;

д) 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;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) 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.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки проводится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Методы, которые могут быть использованы в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества, описаны в Приложении 2 к Отчету.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы — анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т. е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет пересчитывать будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов проводится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости нежилых отдельно стоящих зданий и помещений на дату оценки производился сравнительным и доходным подходами с последующим согласованием полученных результатов, расчет справедливой стоимости нежилого отдельно стоящего здания (гаража) производился сравнительным подходом. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж, в рамках доходного подхода — метод прямой капитализации. Для оценки земельного участка использовался сравнительный подход, в рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

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

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

Затратный подход не применяется при расчете справедливой стоимости объекта недвижимости не используется, так как его применение Исполнитель счел нецелесообразным по следующей причине:

- В рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и наоборот — создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Вследствие этого, с целью обеспечения уровня обоснованности и достоверности получаемых результатов, затратный подход к оценке рассматриваемых Объектов не применялся.

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов, что подтверждается ссылками на источники информации.

Доходный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁹¹, что подтверждается ссылками на источники информации.

Для определения справедливой стоимости гаража доходный подход не применялся, т.к. рынок аренды гаражей (гаражных боксов) г. Нововоронеж развит слабо, достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы отсутствует.

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Нежилое помещение - административные здания, помещения	
Сравнительный подход	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации
Доходный подход	
Метод капитализации дохода	Метод используется, т. к. объект может приносить доход от сдачи его в аренду. Поток доходов от оцениваемой недвижимости стабильный и положительный в течение длительного периода, и потоки доходов будут возрастать устойчивыми темпами в соответствии с тенденциями рынка
Нежилое помещение - гараж	
Сравнительный подход	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Методы определения справедливой стоимости имущественных прав на земельные участки представлены в Методических рекомендациях по определению справедливой стоимости земельных участков Минимущества РФ⁹². Описание методов приведено в приложении 2 к Отчету.

Таблица 6.2. Обоснование применения метода оценки земельного участка

№ п/п	Наименование метода	Указание на применение	Обоснование применения
1	Метод сравнения продаж	Применяется	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Применение связано с тем, что метод опирается на рыночную информацию и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

⁹¹ Там же, п. 16.

⁹² Распоряжение №568-р от 06.03.2002 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".

Распоряжение №1102-рот 10.04.2003 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков".

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества метода прямого сравнительного анализа продаж.

Методика применения данного подхода описана в приложении 2 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

- анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество;
- выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы).

Этап 3. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения, а также последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между объектом оценки и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения.

Этап 4. Определение значения единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной ее статистической зависимости от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов и определение значения стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

7.1.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующих сегментов рынка г. Калининград, г. Балтийск и г. Нововоронеж, к которому принадлежат оцениваемые объекты, за сентябрь 2024 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 7.2 -Таблица 7.8). В качестве объектов недвижимости признаются:

- земельные участки с видом разрешенного использования – для эксплуатации коммерческих объектов;
- помещения свободного назначения, расположенные на 1-х этажах жилых домов;
- административные здания;
- гаражи.

В процессе реализации 1-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения текущей стоимости оцениваемых объектов Исполнитель воспользовался данными информационных порталов Internet. На основании анализа соответствующих сегментов рынка г. Калининград за сентябрь 2024 г. были выявлены предложения по продаже земельных участков, помещений свободного назначения и административных зданий (Таблица 5.13, Таблица 5.17, Таблица 5.19, Таблица 5.35), г. Балтийск - административных зданий (Таблица 5.15), г. Нововоронеж - административных зданий и гаражей (Таблица 5.26, Таблица 5.33). Основными факторами, которые влияли на сопоставимость аналога и объектов оценки, стали общая площадь, местоположение,

состояние (уровень) отделки и другие. Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников.

Допущение. Земельные участки с кадастровыми номерами 36:33:0002401:4 и 39:14:010607:8 в рамках данного отчета были рассчитаны с применением корректировки на долю стоимости земельного участка в едином объекте недвижимости, так как рынок земельных участков в регионе их расположения не развит и предложения по продаже земли коммерческого назначения единичны.

7.1.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал в качестве единицы сравнения 1 кв. м общей площади помещений и 1 сот. для земельных участков, т. к. это стандартные меры площади, принятые в РФ и на рынке недвижимости. Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке коммерческой недвижимости. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения. В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения.

Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Элементы сравнения
Для земельных участков	
1	• наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке; • состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики местоположения объекта недвижимости; • линия домов; • категория земель; • вид разрешенного использования; • общая площадь земельного участка; • рельеф; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; • наличие (отсутствие) коммуникаций
Для нежилых помещений свободного назначения	
2	• состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики местоположения объекта недвижимости; • линия домов; • общая площадь объекта недвижимости; • этаж расположения; • наличие отдельного входа; • наличие витринного остекления; • наличие (отсутствие) парковки;

№ п/п	Элементы сравнения
	• транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • износ/физическое состояние; • состояние (уровень) отделки
Для нежилых зданий административного назначения	
3	• состав передаваемых прав на объект недвижимости; • состав передаваемых прав на земельный участок; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи; • фактор цены предложения (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики месторасположения объекта недвижимости; • линия домов; • общая площадь; • этаж расположения; • наличие (отсутствие) парковки; • транспортная доступность; • инфраструктура; • коммуникации; • износ/физическое состояние; • состояние/уровень отделки
Для гаражей	
4	• состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики месторасположения объекта недвижимости; • линия домов; • общая площадь объекта недвижимости; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние (уровень) отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблицах ниже (Таблица 7.2 -Таблица 7.8).

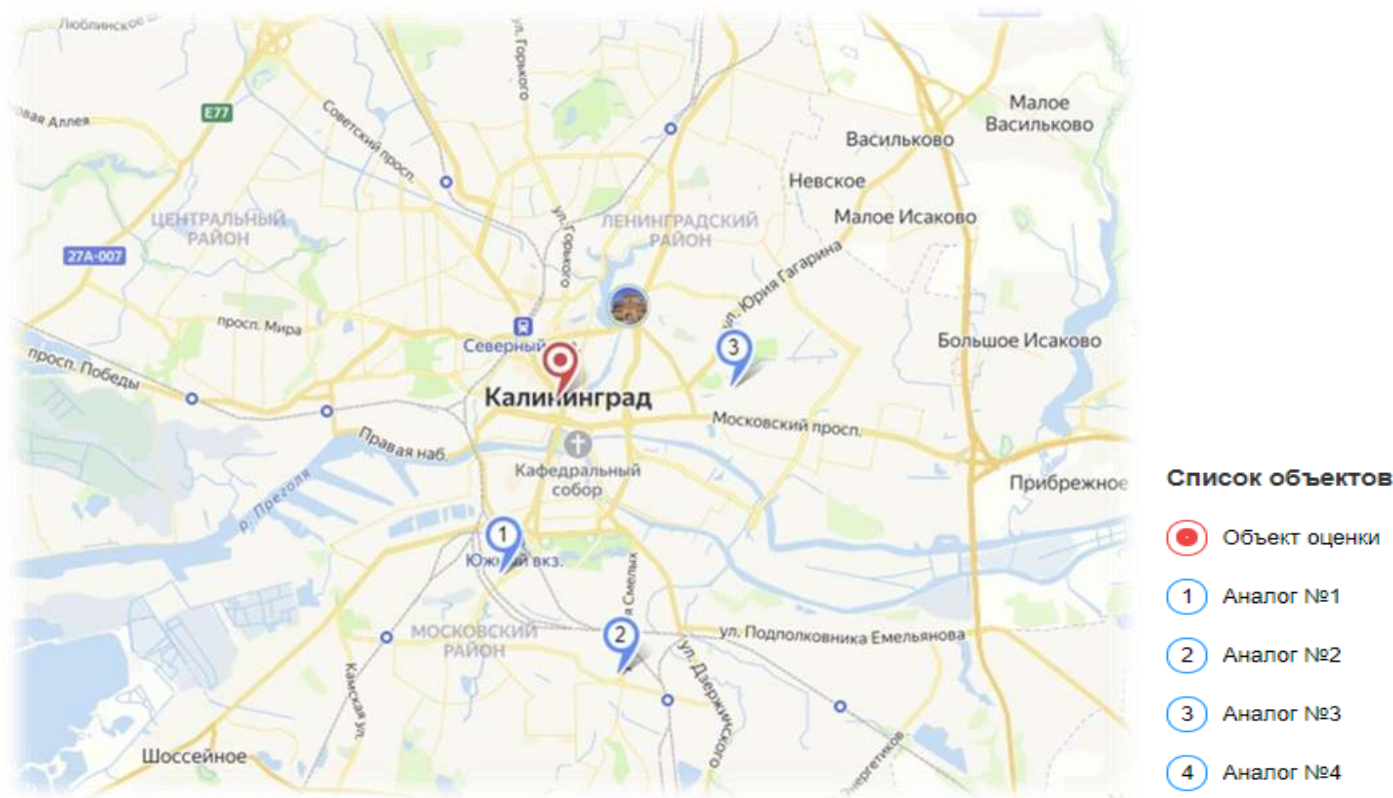
Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	Земельный участок правильной прямоугольной формы, предназначенный для размещения административного здания, общей площадью 27,25 сот.	Земельный участок общей площадью 8,61 сот., многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов коммерческого назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, стоимость предложения составляет 11,99 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок общей площадью 9,15 сот, с кадастровым номером 39:15:141403:42, многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов коммерческого назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, стоимость предложения составляет 16 млн. руб. (с НДС)	Земельный участок общей площадью 110,80, с кадастровым номером 39:15:000000:6061, многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов коммерческого назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, стоимость предложения составляет 111,99 млн руб. (с НДС)
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Общая долевая собственность	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
7	Характеристики месторасположения земельного участка	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28 Ленинградский	Калининградская обл., Калининград, ул. Трамвайный 2-й пер. Московский	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Аллея Смелых, д. 122 Московский	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дачная Ленинградский
8	Линия домов	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия
9	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Под существующее административное здание	Для объектов жилой застройки	Магазины	Под строительство административного здания
11	Общая площадь земельного участка, сот.	27,25	8,61	9,15	110,80
12	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Получены ТУ на электроснабжение, водоснабжение, канализация и газоснабжение	Получены ТУ на водоснабжение, теплоснабжение, остальные коммуникации по границе	Коммуникации по границе
17	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	11 999 000	16 000 000	111 990 000
18	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
19	Затраты на снос ветхих зданий на участке, руб. с НДС		0	0	0
20	Цена предложения земельного участка с учетом затрат на снос, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)		11 999 000	16 000 000	111 990 000

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
21	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	1 393 612	1 748 634	1 010 740
22	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Этажи", https://kaliningrad.etagi.com/commerce/6162156/ , т. +7 927 031 16 05	Информационный портал "Циан", https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/303156431/ , +7 967 351-94-34	Информационный портал "Авито", https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/303156431/ , +7 909 797-02-90

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.1. Расположение объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28 на карте г. Калининград



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого нежилого административного здания, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28 в рамках сравнительного подхода

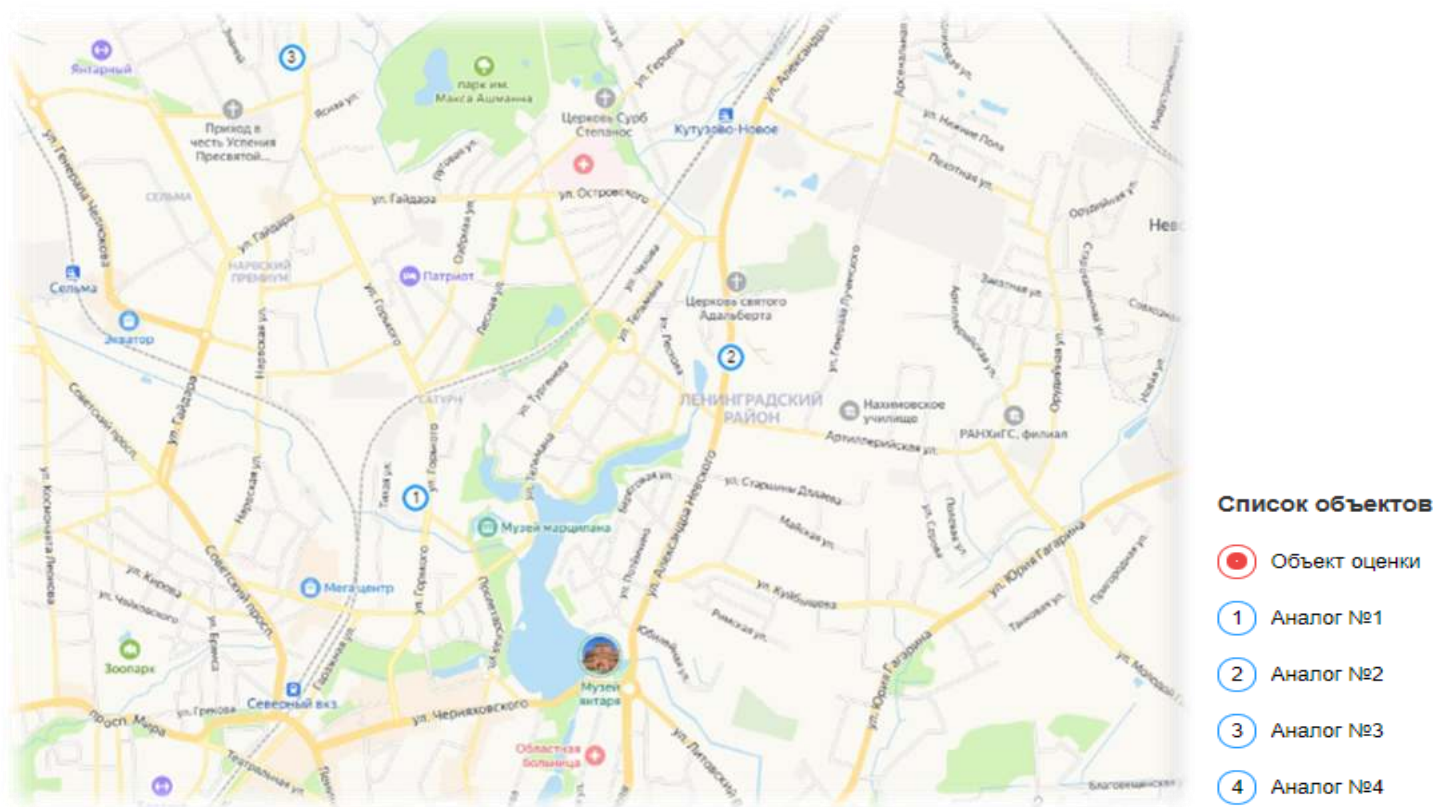
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
2	Краткое описание объекта недвижимости	Административное здание общей площадью 2 299,4 кв. м	Административное здание, общей площадью 600,2 кв. м, цена предложения 79,9 млн руб. с учетом НДС	Административное здание, общей площадью 563 кв. м, цена предложения 85,0 млн руб. с учетом НДС	Административное здание, общей площадью 1 679,1 кв. м, цена предложения 193 млн руб. с учетом НДС
3	Фотография объекта недвижимости				
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28 Ленинградский	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Горького, д. 69 Ленинградский	Калининградская обл., Калининград, ул. Александра Невского, д. 72 А Ленинградский	Калининградская область, Калининград, ул. Горького, 231 Ленинградский
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
11	Категория земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
12	Разрешенный вид использования земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Под существующее административное здание	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
13	Площадь земельного участка, кв. м	2 725,00	887,00	1 500,00	662,00
14	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	2 299,40	600,20	563,00	1 679,10

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
15	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	387,40	0,00	78,00	0,00
16	Доля помещений, расположенных в подвале %	16,85%	0,00%	13,85%	0,00%
17	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	150,05	0,00	419,78
18	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	25,00%	0,00%	25,00%
19	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	403,30	150,05	301,00	419,78
20	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	17,54%	25,00%	53,46%	25,00%
21	Площадь помещений, расположенных на втором этаже и выше, кв. м	1 508,70	300,10	184,00	839,55
22	Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	65,61%	50,00%	32,68%	50,00%
23	Наличие (отсутствие) парковки	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
24	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
25	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
26	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
27	Износ/физическое состояние	Удовлетворительное	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
28	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Без отделки
29	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	-	79 960 000	85 000 000	193 000 000
30	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	-	133 222	150 977	114 943
31	Цена предложения объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м	-	111 019	125 814	95 785

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
32	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Интернет портал "Циан", https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269345546/ , т. +7 967 350-39-51	Информационный портал "Циан", https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/306450348/ , 8-915 439-90-44	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1700kv.m._gaz_260kv_t_zu_3962001666 , 8-906-213-38-75

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.2. Расположение объектов-аналогов и оцениваемого нежилого административного здания, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28 на карте г. Калининград



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 7.4. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого нежилого административного здания, расположенного по адресу: Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое встроенное помещение
2	Краткое описание объекта недвижимости	Отдельно стоящее административное здание общей площадью 1 443,1 кв. м	Нежилое отдельно стоящее здание общей площадью 1 514,1 кв. м, цена предложения 60,0 млн. с НДС	Отдельно стоящее нежилое здание общей площадью 599,0 кв. м, цена предложения 26,15 млн руб. с НДС	Нежилое встроенно помещение общей площадью 213,6 кв. м, цена предложения 9,9 млн руб. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости				
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8	Воронежская область, Нововоронеж, Вокзальная ул., 8А	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Октябрьская, д. 6	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Коммунальная, дом 3
	Расположение в пределах населенного пункта	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Исторический центр города	Прочие
9	Назначение (использование) здания	Административное	Административное	Торговое	Торговое
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
11	Категория земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
12	Разрешенный вид использования земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Эксплуатация здания банка с прилегающей территорией	Эксплуатация магазина "Легенда"	Эксплуатация магазина	Для размещения объектов коммерческого назначения
13	Общая площадь земельного участка, относящегося к объекту недвижимости, кв. м	1 844,00	685,00	1 573,00	н/д

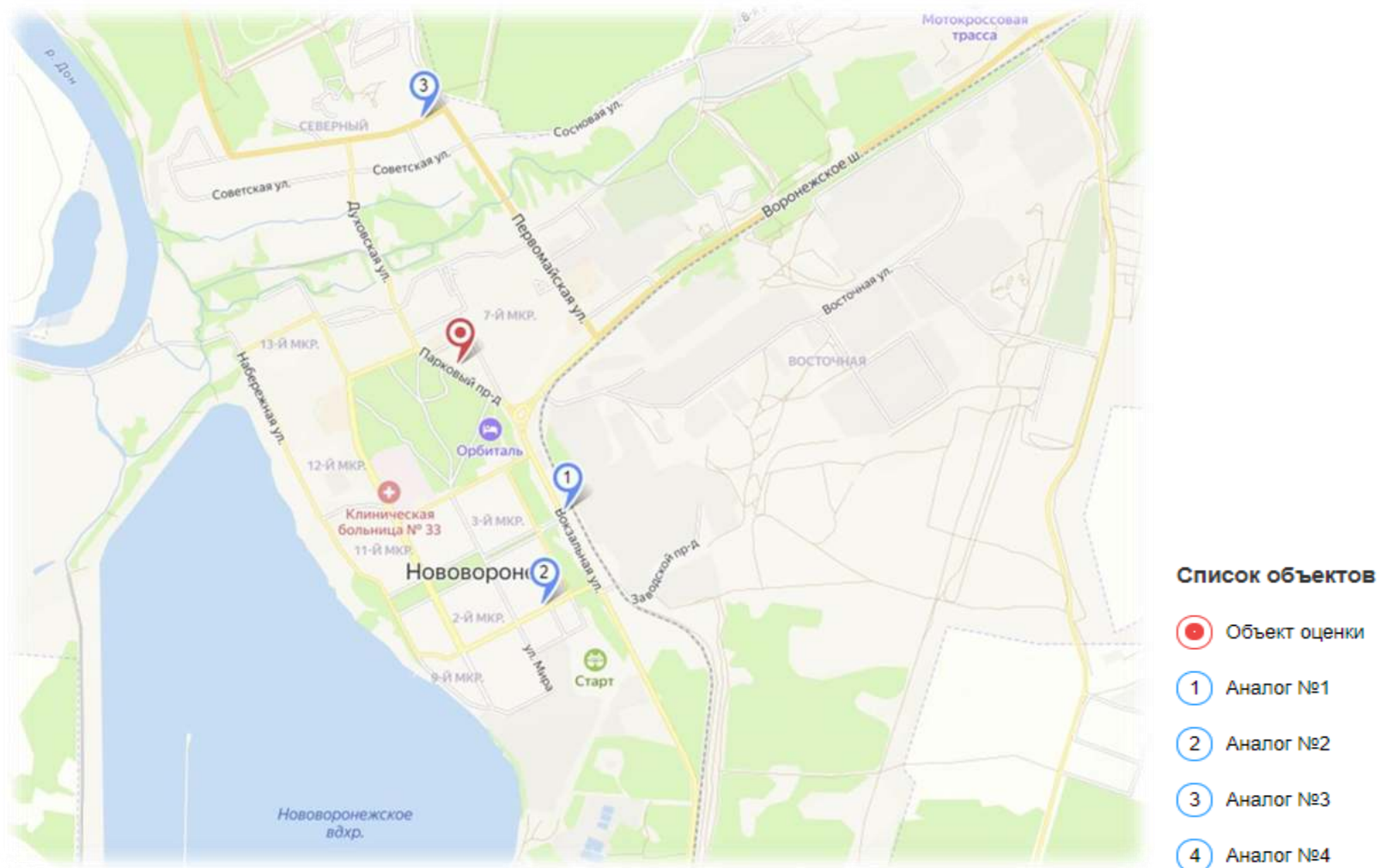
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
14	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 442,80	1 514,10	599,00	213,60
	площадь помещений подвала, кв. м	134,70	236,60	0,00	0,00
	доля подвальных помещений, %	9,34%	15,63%	0,00%	0,00%
	площадь помещений цоколя, кв. м	0,00	0,00	0,00	213,60
	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
	площадь помещений расположенных на 1-ом этаже, кв. м	671,70	426,10	599,00	0,00
	доля помещений на 1 этаже, %	46,56%	28,14%	100,00%	0,00%
	площадь помещений расположенных на 2-ом этаже и выше, кв. м	636,40	425,10	0,00	0,00
	доля помещений на 2 этаже, %	44,11%	28,08%	0,00%	0,00%
	площадь помещений расположенных на 3-ем этаже, кв. м	0,00	426,30	0,00	0,00
	доля помещений на 3 этаже, %	0,00%	28,16%	0,00%	0,00%
15	Наличие витрин	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует
16	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
17	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
18	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
19	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
20	Износ/физическое состояние	Удовлетворительное ⁹³	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
21	Состояние/уровень отделки	Требуется косметический ремонт)	Стандарт	Стандарт	Стандарт
22	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	-	60 000 000	26 150 000	9 900 000

⁹³ По данным Заказчика по состоянию на 06.09.2024 г. здание расположенное по адресу: Воронежская обл., г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8 находится в плохом инженерно-техническом состоянии, в здании сгнила труба холодного водоснабжения и сгнили трубы системы отопления, ремонт в здании не проводился более 15 лет и большая часть здания не сдается в аренду и не эксплуатируется более 10 лет.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
23	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	-	39 628	43 656	46 348
24	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/292439842/ , т. 7 910 281-80-56	Информационный портал "Циан", https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/301401757/ , т. +7 910 281-80-56	Информационный портал "Купи продай", https://voronezh.kupiprodai.ru/realty/novovoronezh_kommercheskayaarendnyy_biznes_2136_m2_okupaemost_6_let_3475737 , т. 7 910 241-34-84

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.3. Расположение объектов-аналогов и оцениваемого нежилого административного здания, расположенного по адресу: Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8 на карте г. Нововоронеж



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 7.5. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого нежилого административного здания, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а в рамках сравнительного подхода

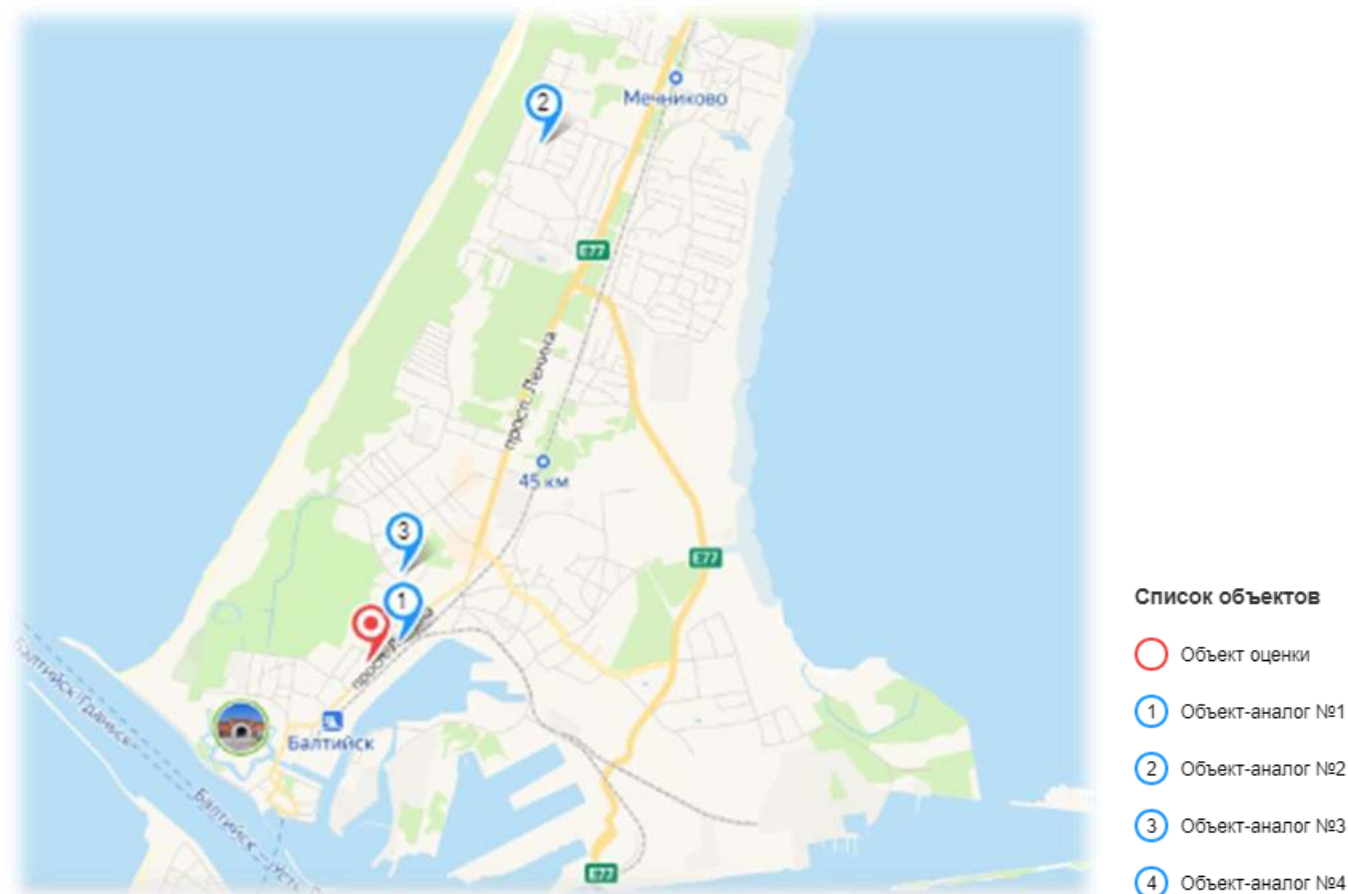
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание свободного назначения	Нежилое здание свободного назначения	Нежилое здание свободного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое здание офисного назначения общей площадью 348,1 кв. м	Нежилое здание свободного назначения общей площадью 460,0 кв. м, цена предложения 29,0 млн руб. с НДС	Нежилое здание свободного назначения общей площадью 887,7 кв. м, цена предложения 43,0 млн руб. с НДС	Нежилое здание свободного назначения общей площадью 569,0 кв. м, цена предложения 36,0 млн руб. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости				
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 28 Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская область, г. Балтийск, ул. Дачная, д. 14 Прочие	Калининградская область, г. Балтийск, ул. Литке, д. 10А Центры административных районов города, зоны точечной застройки
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
11	Категория земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
12	Разрешенный вид использования земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Для объектов общественно-делового значения	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
13	Общая площадь земельного участка, относящегося к объекту недвижимости, кв. м	500,00	1 544,00	1 006,60	906,00
14	Назначение (использование) здания	Административное	Гостиница (отель)	Гостиница (отель)	Гостиница (отель)

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
15	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	348,10	460,00	887,70	569,00
16	Этаж расположения	1-й, 2-й, 3-й этажи, подвал	1-й этаж, подвал	1-й, 2-й этажи, подвал и мансарда	1-й, 2-й, 3-й этажи, цоколь, мансарда
17	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	87,03	230,00	82,95	0,00
18	Доля помещений, расположенных в подвале %	25,00%	50,00%	9,34%	0,00%
19	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	123,90	0,00	113,80
20	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	20,00%
21	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	87,02	230,00	316,41	113,80
22	Доля помещений, расположенных на первом этаже, %	25,00%	50,00%	35,64%	20,00%
23	Площадь помещений, расположенных на 2-м этаже, кв. м	87,02	0,00	244,17	113,80
24	Доля помещений, расположенных на 2-м этаже, %	25,00%	0,00%	27,51%	20,00%
25	Площадь помещений, расположенных на 3-м этаже и выше, кв. м	87,02	0,00	244,17	227,60
26	Доля помещений, расположенных на 3-м этаже и выше, %	25,00%	0,00%	27,51%	40,00%
27	Наличие (отсутствие) парковки	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
28	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
29	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
30	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
31	Износ/физическое состояние	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
32	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
33	Цена предложения (с НДС), руб.	-	29 000 000	43 000 000	36 000 000
34	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	63 043	48 440	63 269

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
35	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/254135190/ , 8-911 860-95-34	Информационный портал "Яндекс", https://realty.ya.ru/offer/5200622013758694333/ , +7 905-243-82-16	Информационный портал "ДомКлик", https://kaliningrad.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1767429744 , 8-911-851-47-35

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.4. Расположение объектов-аналогов и оцениваемого нежилого административного здания, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а на карте г. Балтийска



Источник: <http://maps.yandex.ru>

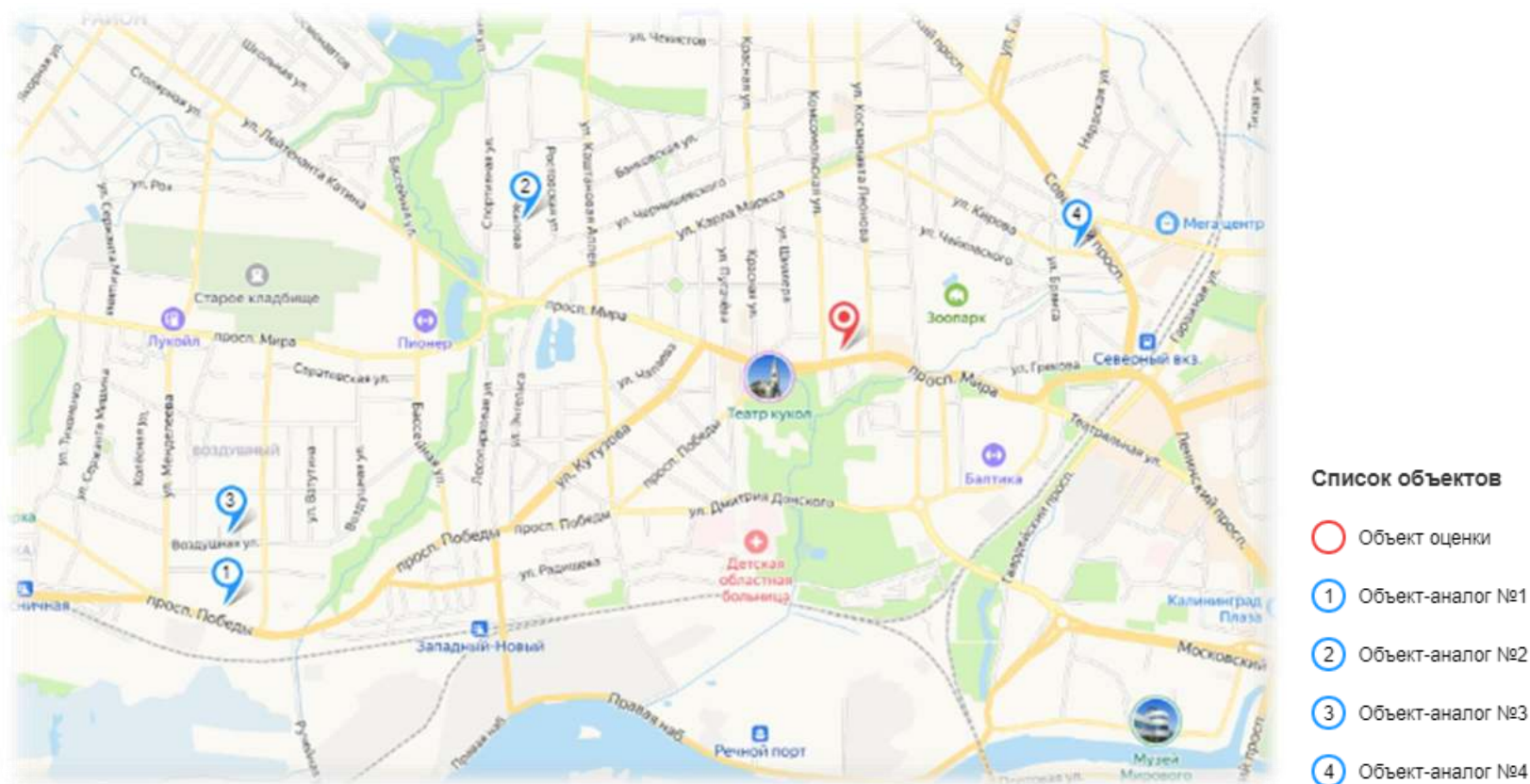
Таблица 7.6. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое встроенное помещение свободного назначения общей площадью 206,5 кв. м, расположенное на 1-ом этаже жилого дома	Нежилое встроенное помещение свободного назначения, общей площадью 106,9 кв. м, расположенное на цокольном этаже жилого дома, цена предложения 7,9 млн руб. с учетом НДС	Нежилое встроенное помещение свободного назначения, общей площадью 240 кв. м, расположенное на 1-ом этаже жилого дома, цена предложения 22,0 млн руб. с учетом НДС	Нежилое встроенное помещение свободного назначения, общей площадью 80 кв. м, расположенное на 1-ом этаже жилого дома, цена предложения 9,4 млн руб. с учетом НДС	Нежилое встроенное помещение свободного назначения, общей площадью 183,1 кв. м, расположенное на 1 и цокольном этажах жилого дома, цена предложения 18,75 млн руб. с учетом НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой 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
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а Центральный	Калининградская обл., г. Калининград, пр-т Победы, д. 94 Центральный	Калининградская область, Калининград, ул. Чкалова, 26А Центральный	Калининградская область, г. Калининград, Воздушный переулок, 1 Центральный	Калининградская область, г. Калининград, пер. Кирова, 2 Центральный
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	206,50	106,90	240,00	80,00	183,10
11	Этаж расположения	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж, цоколь
12	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
14	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	91,10
15	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	49,75%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
16	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	206,50	106,90	240,00	80,00	92,00
17	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	50,25%
18	Площадь помещений, расположенных на втором этаже и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
20	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
21	Наличие витринного остекления	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
22	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории
23	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
24	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
25	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
26	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Износ (физическое состояние) здания/помещений и инженерных коммуникаций	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее современное востребованное рынком	Отличное современное востребованное рынком
		Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
27	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
28	Цена предложения (с НДС), руб.	-	7 900 000	22 000 000	9 400 000	18 750 000
29	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	73 901	91 667	117 500	102 403
30	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106.9_m_3874357209 , т. +7 (909) 787-63-70	Информационный портал "Циан", https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/298563933/ , т. +7 962-259-47-70	Информационный портал "N1", https://kaliningrad-1.n1.ru/view/109713617/?open_card_kn , т. +7 (962) 2259-47-70	Информационный портал "Циан", https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/283145626/ , т. +7 (981) 471-27-11

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.5. Расположение объектов-аналогов и оцениваемого нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а на карте г. Калининград



Источник: <http://maps.yandex.ru>

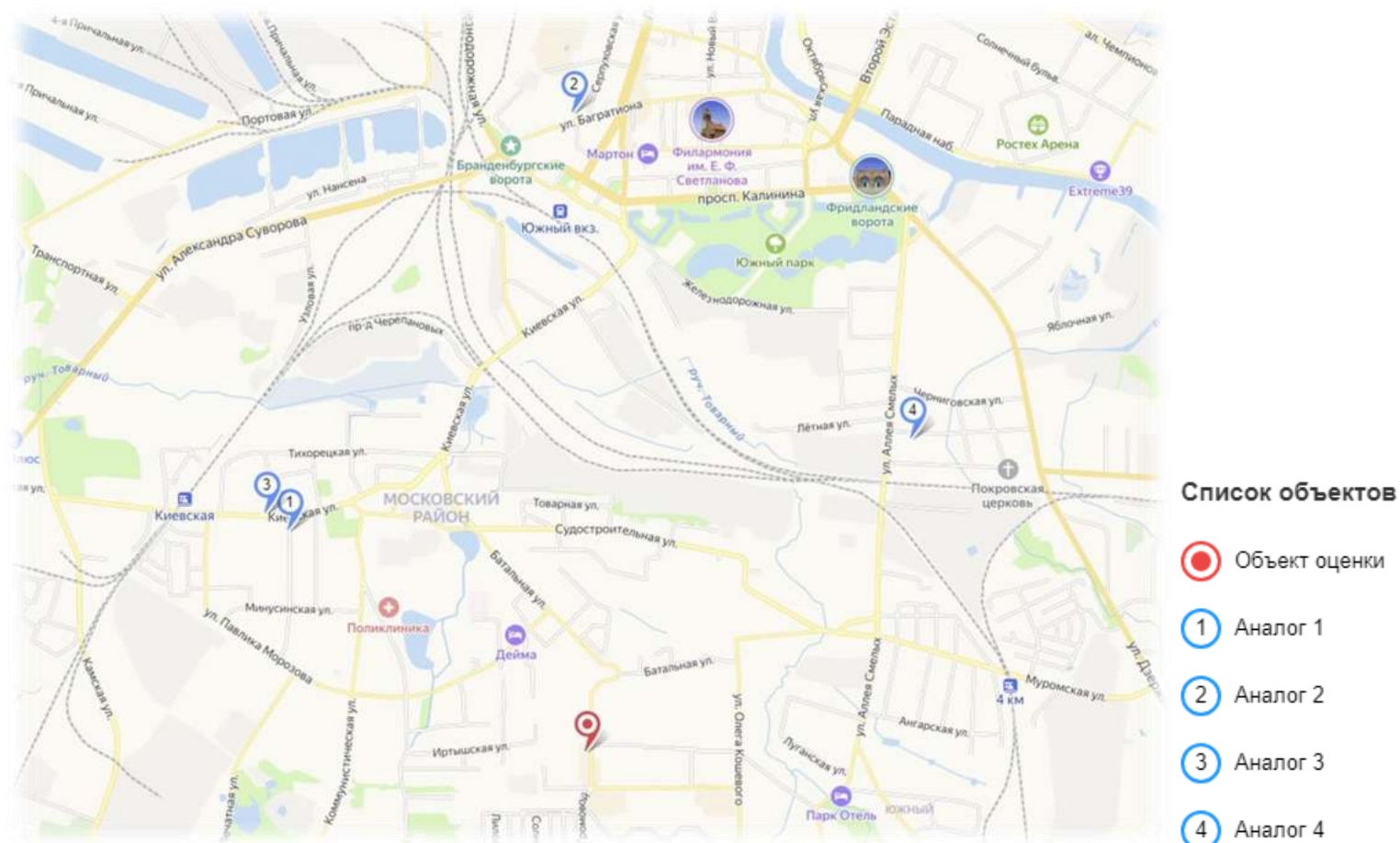
Таблица 7.7. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое встроенное помещение свободного назначения, общей площадью 39,6 кв. м, расположенное на 1-ом этаже жилого дома	Нежилое встроенное помещение свободного назначения, общей площадью 27,0 кв. м, расположенное на 1-ом этаже жилого дома, цена предложения 4,0 млн руб. с НДС	Нежилое встроенное помещение свободного назначения, общей площадью 44,6 кв. м, расположенное на 1-ом этаже жилого здания, цена предложения 7,2 млн руб. с НДС	Нежилое встроенное помещение свободного назначения, общей площадью 41,4 кв. м, расположенное на 1-ом этаже жилого дома, цена предложения 5,4 млн руб. с НДС	Нежилое встроенное помещение свободного назначения, общей площадью 88 кв. м, расположенное на 1-ом этаже жилого дома, цена предложения 11,5 млн руб. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой 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
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50	Калининградская обл., г. Калининград, Киевская ул., 83	Калининградская область, г. Калининград, ул. Багратиона, 128	Калининградская область, г. Калининград, ул. Киевская, д. 72	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Зои Космодемьянской, 2
9	Линия домов	Московский 1-я линия	Московский 1-я линия	Московский 1-я линия	Московский 1-я линия	Московский 1-я линия
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	39,60	27,00	44,60	41,40	88,00
11	Этаж расположения	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж
12	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
14	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
15	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
16	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	39,60	27,00	44,60	41,40	88,00
17	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
18	Площадь помещений, расположенных на втором этаже и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
20	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
21	Наличие витринного остекления	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
22	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории
23	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
24	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
25	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
26	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Износ/физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
		Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием
27	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
28	Цена предложения (с НДС), руб.	-	4 000 000	7 200 000	5 400 000	11 500 000
29	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	148 148	161 435	130 435	130 682
30	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "ЦИАН", https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/299878591/ , т. +7 967 350-39-51	Информационный портал "Циан", https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/299376242/ , т. +7 963 351-92-94	Информационный портал "Циан", https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_4408396880 , т. 8 (981) 450 39 35	Информационный портал "Циан", https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/295194768/ , т. +7 967 351-94-25

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 1.6. Расположение объектов-аналогов и оцениваемого нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50 на карте г. Калининград



Источник: <http://maps.yandex.ru>

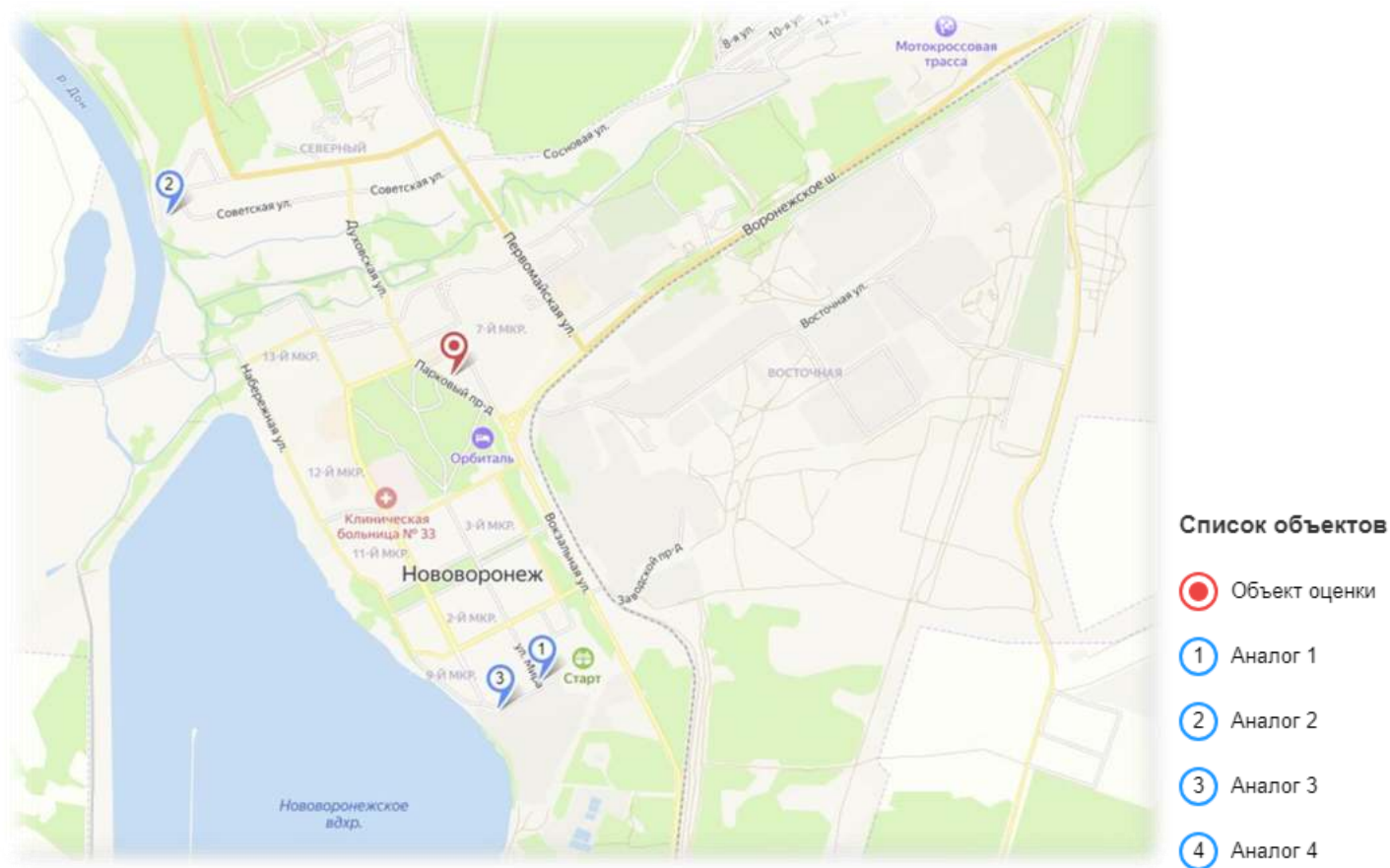
Таблица 7.8. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого нежилого помещения (гаража), расположенного по адресу: Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Гараж	Гараж	Гараж	Гараж
2	Краткое описание объекта недвижимости	Гаражи общей площадью 84,6 кв. м	Гараж общей площадью 32,4 кв. м, цена предложения 299,9 тыс. руб. с НДС	Гараж общей площадью 29,0 кв. м, цена предложения 210 тыс. руб. с НДС	Гараж общей площадью 30,0 кв. м, цена предложения 250 тыс. руб. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости				
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8	Воронежская обл., г. Нововоронеж, ул. Мира	Воронежская обл., г. Нововоронеж, ул. Советская, 200	Воронежская обл., г. Нововоронеж, ул. Гаражная
	Район города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Индивидуальные жилые дома	Центр деловой активности
	Линия расположения земельного участка	2-я линия	2-я линия	2-я линия	2-я линия
9	Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
10	Категория земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
11	Разрешенный вид использования земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Эксплуатация здания банка с прилегающей территорией	Для эксплуатации гаража	Для эксплуатации гаража	Для эксплуатации гаража
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	84,60	32,40	29,0	30,0
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
16	Состояние/уровень отделки	1/3 Косметический (рабочее состояние), ремонт не требуется; 2/3 Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стены частично оштукатурены	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стены покрашены
17	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	-	299 999	210 000	250 000
18	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	-	9 259	7 241	8 333
19	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2610369236 , т. +7 958 793-10-59	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_29_m_4109990240 , т. +7 958 791-74-32	Информационный портал "Циан", https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/263119811/ , т. +7 919 180-56-23

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 1.6. Расположение объектов-аналогов и оцениваемого нежилого помещения (гаража), расположенного по адресу: Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8 на карте г. Нововоронеж



Источник: <http://maps.yandex.ru>

7.1.3. Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения

Сопоставление объектов-аналогов с объектом недвижимости по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%.

Таблица 7.9. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения
Для земельных участков	
1	• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • категория земель; • рельеф; • транспортная доступность; • инфраструктура
Для нежилых помещений свободного назначения	
2	• состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики местоположения объекта недвижимости; • наличие (отсутствие) отдельного входа; • наличие (отсутствие) парковки; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций
Для нежилых зданий административного назначения	
3	• состав передаваемых прав на объект недвижимости; • состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • тип объекта недвижимости; • линия домов; • наличие (отсутствие) отдельного входа; • наличие (отсутствие) парковки; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций
Для гаражей	
4	• состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;

№ п/п	Элементы сравнения
	- условия продажи (предложения); - период между датами сделок (предложений) и оценки; - линия домов; - транспортная доступность; - инфраструктура; - наличие (отсутствие) коммуникаций

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице ниже (Таблица 7.10).

Таблица 7.10. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Номер таблицы, в которой отражено применение данной корректировки
Для земельных участков			
1	- состав передаваемых прав на объект недвижимости; - различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); - характеристики местоположения объекта недвижимости; - общая площадь земельного участка; - вид разрешенного использования; - наличие (отсутствие) ИРД; - наличие (отсутствие) коммуникаций	- корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости; - корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); - корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости; - корректировка на общую площадь земельного участка; - корректировка на вид разрешенного использования; - корректировка на наличие (отсутствие) ИРД; - корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций	Таблица 7.72
Для нежилых помещений свободного назначения			
2	- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); - линия домов; - общая площадь объекта недвижимости; - этаж расположения; - наличие (отсутствие) витринного остекления; - износ (физическое состояние) здания/помещений и инженерных коммуникаций	- корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); - корректировка на линию домов; - корректировка на размер общей площади; - корректировка на этаж расположения; - корректировка на наличие (отсутствие) витринного остекления; - корректировка на износ	Таблица 7.73-Таблица 7.74
Для нежилых зданий административного назначения			

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Номер таблицы, в которой отражено применение данной корректировки
3	- тип помещения; - различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); - характеристики местоположения объекта недвижимости; - общая площадь; - этаж расположения; - назначение помещения; - наличие балкона/лоджии; - наличие (отсутствие) витринного остекления; - износ (физическое состояние) здания/помещений и инженерных коммуникаций - состояние/уровень отделки	- корректировка на тип помещения; - корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); - корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости; - корректировка на размер общей площади; - корректировка на этаж расположения; - корректировка на назначение помещения; - корректировка на наличие летнего помещения; - корректировка на наличие (отсутствие) витринного остекления; - корректировка на износ - корректировка на состояние (уровень) отделки	Таблица 7.75- Таблица 7.77
Для гаража			
4	- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); - характеристики местоположения объекта недвижимости; - общая площадь объекта недвижимости; - состояние (уровень) отделки	- корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); - корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости; - корректировка на размер общей площади; - корректировка на состояние (уровень) отделки	Таблица 7.78

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости оцениваемых объектов по некоторым объектам-аналогам превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемых объектов ограничен в силу их площади, местоположения, удаленностью от метро, линии дома, наличием (отсутствием) отдельного входа, типом паркинга, состоянием/уровнем отделки и другими ценообразующими параметрами. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I-№V, №7) не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

Корректировки, используемые при определении справедливой стоимости земельных участков

Корректировка на состав передаваемых прав

По составу прав аналогичные земельные участки могут отличаться от оцениваемых участков. Как правило, выделяют два вида имущественных прав на земельные участки (право собственности и право аренды).

Корректировка на состав передаваемых прав принималась на основании аналитического портала Statrilt. Расчет корректировки представлен в таблице ниже. В расчете использовалось среднее значение.

Таблица 7.11. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок

Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий, а также для смешанной застройки	0,77	0,96	0,87
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в долгосрочной аренде)			-13,00%
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в собственности)			14,94%

Источник: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3534-pravoarendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>, расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на состав передаваемых прав. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.12. Расчет корректировки на состав передаваемых прав для объектов-аналогов при расчете стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Состав передаваемых прав на земельный участок	Общая долевая собственность	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	-	0,00%	14,94%	14,94%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Цены на объекты-аналоги являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договоры, как правило, ниже цен предложения.

В рамках настоящего Отчета корректировка на фактор цены предложения принималась на основании Справочника расчета данных для оценки и консалтинга (СРД 34, 2024) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича и Справочника оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.13. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание)

№ п/п	Источник информации	минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
г. Калининград				
1	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД 34, 2024) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича			-12,50%
2	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.	-5,30%	-12,50%	-8,90%
Среднее значение		-5,30%	-12,50%	-10,70%

Источник: Анализ и расчет АО "НЭО-Центр"

В рамках настоящего Отчета корректировка на фактор цены предложения для оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28, принимается по среднему значению показателей корректировки в указанных источниках и составляет **-10,70%**, что соответствует текущим рыночным тенденциям.

Корректировка на характеристики местоположения объекта оценки

Цена предложения недвижимости зависит от его места расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка на местоположение оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28, рассчитывалась методом анализа парных продаж, когда на рынке выявляются пары продаж объектов, различие которых между собой заключается только в местоположении. Величина корректировки была определена на основании информационного портала "Циан". Исходя из изученных данных, было выявлено, как изменяются диапазоны и средние значения арендных ставок в зависимости от местоположения. Использование информации о ставках аренды офисных помещений связано с тем, что данный сегмент рынка более развит и имеется достаточное количество предложений, позволяющее рассчитать корректировку на местоположение парными продажами. Таким образом, рынок аренды является индикатором зарождающихся тенденций на рынке продаж земельных участков под офисную застройку.

Расчет корректировки на местоположение производился в два этапа.

I этап. Определение среднеарифметической ставки аренды в одном и том же сегменте офисной недвижимости в зависимости от местоположения производилось на основе выборки по каждому району, в котором расположен оцениваемый объект и каждый из объектов-аналогов.

II этап. Расчет величины корректировки на местоположение оцениваемого объекта. Величина корректировки на местоположение оцениваемого объекта ($K_{мп}$) рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{мп} = ((\text{Ст.ар.об.оц.} / \text{Ст.ар.об.ан.}) - 1) * 100\%,$$

где:

Ст.ар.об.оц. — среднеарифметическая ставка аренды объектов недвижимого имущества, расположенных в районе оцениваемого объекта;

Ст.ар.об.ан. — среднеарифметическая ставка аренды объектов недвижимого имущества, расположенных в районе объекта-аналога.

Результаты расчета корректировки на местоположение представлены в таблице ниже.

Таблица 7.14. Расчет корректировки на местоположение для г. Калининград

№ п/п	Район	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Корректировка, %
1	Ленинградский	11 882	0,00%
2	Московский	10 800	10,02%
3	Центральный	10 000	18,82%

Источник: анализ рынка и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.15. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов при расчете стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Характеристики местоположения земельного участка	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28 Ленинградский	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Трамвайный 2-й пер. Московский	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Аллея Смелых, д. 122 Московский	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дачная Ленинградский
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	10,02%	10,02%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию дома

В процессе проведенного мониторинга рынка складской недвижимости было выявлено, что близость к проезжей части, а также удобное расположение влияют на величину стоимости. Данная корректировка принималась на основании данных, опубликованных на аналитическом портале Statistelt.

Таблица 7.16. Значение корректировки на местоположение по отношению к красной линии

Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания	0,79	0,92	0,85
Корректировка (объект оценки на первой линии- объект аналог на второй линии), %			17,65%
Корректировка (объект оценки на второй линии - объект аналог на первой линии), %			-15,00%
Корректировка (объект оценки на первой линии- объект аналог на первой линии внутриквартально), %			8,70% ⁹⁴
Корректировка (объект оценки на первой линии внутриквартально - объект аналог на первой линии), %			-8,00%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3543-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на линию расположения. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведены в таблицах ниже.

Таблица 7.17. Корректировка на расположение относительно автомагистралей при расчете стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия расположения	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия
Корректировка на расположение относительно автомагистралей (%)		8,70%	8,70%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования является важным ценообразующим фактором на рынке земельных участков. Данная корректировка вводилась на основании аналитического портала Statrielt. Результаты расчета корректировки на вид разрешенного использования представлен в таблице ниже.

Таблица 7.18. Расчет корректировки на вид разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков	Корректировка на вид разрешенного использования
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	0,71	1,36	1,02	0,00%
Объекты торговли	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью	4.2	0,7	1,39	1,03	-0,97%

⁹⁴ Принято по верхней границе диапазона

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков	Корректировка на вид разрешенного использования
(торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра					
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6.			1	2,00%

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3545-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelno-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>, расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на вид разрешенного использования. Расчет корректировки на вид разрешенного использования по объектам-аналогам приведены в таблицах ниже.

Таблица 7.19. Результаты расчета корректировки на вид разрешенного использования при расчете стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Разрешенное использование земельного участка	Под существующее административное здание	Для объектов жилой застройки	Магазины	Под строительство административного здания
Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	2,00%	-0,97%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь земельного участка

При внесении корректировок учитывалось то обстоятельство, что, согласно тенденциям рынка земли, удельная стоимость 1 кв. м земельного участка меньшей площади превышает удельную стоимость 1 кв. м земельного участка большей площади.

Корректировка на площадь определялась на основании на основании аналитического портала Statirelt.

Таблица 7.20. Величина корректировки на площадь

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	Коэффициент детерминации R ²	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,684	-0,15	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,15}$

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3535-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2024-goda>

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены следующие корректировки на площадь. Расчет корректировки на площадь по объектам-аналогам приведены в таблицах ниже.

Таблица 7.21. Результаты расчета корректировки на площадь при расчете стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь земельного участка, сот.	27,25	8,61	9,15	110,80
Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-15,87%	-15,10%	23,42%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации

Наличие исходно-разрешительной документации – обязательное условие для проектирования всех видов строительных работ, в том числе и на незастроенном земельном участке. Поэтому наличие ИРД при продаже существенно повышает стоимость земельного участка.

Корректировка на наличие отсутствие ИРД принималась на основании сборника рыночных корректировок, СРК - 2024 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. Результаты расчета корректировок на основании данных сборника представлены в таблице ниже.

Таблица 7.22. Расчет корректировки на наличие исходно-разрешительной документации

№ п/п	Показатель	Значение корректировки на наличие (отсутствие) ИРД, %		
		минимальное	максимальное	среднее
1	Корректировка на наличие ИРД	13,00%	18,00%	15,50%
2	Корректировка на отсутствие ИРД	-11,50%	-15,25%	-13,38%

Источник: СРК - 2024 под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие (отсутствие) ИРД. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.23. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) ИРД при расчете стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации (%)		0,00%	-13,38%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций

Важным ценообразующим фактором является наличие коммуникаций на участке. Отсутствие или наличие их может существенно влиять на стоимость земельного участка.

В рамках данного Отчета скидка на наличие/отсутствие коммуникаций была определена на основании аналитического портала Statrielt. К расчету принималось среднее значение.

Таблица 7.24. Расчет корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций

№ п/п	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (объект оценки обеспечен коммуникацией), %	Корректировка (объект оценки не обеспечен коммуникацией), %	Корректировка (объект оценки имеет ТУ на подключение), %
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1	-	-	-

№ п/п	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (объект оценки обеспечен коммуникацией), %	Корректировка (объект оценки не обеспечен коммуникацией), %	Корректировка (объект оценки имеет ТУ на подключение), %
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,05	1,19	1,11	11,00%	-9,91%	-4,76%
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,09	1,05	5,00%	-4,76%	-1,96%
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,01	1,13	1,06	6,00%	-5,66%	-0,99%
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07	7,00%	-6,54%	-2,91%
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,29	1,16	16,00%	-13,79%	-6,54%
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,21	1,13	13,00%	-11,50%	-6,54%

Источник: <https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3541-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>, расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций. Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

Таблица 7.25. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций при расчете стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Получены ТУ на электроснабжение, водоснабжение, канализация и газоснабжение	Получены ТУ на водоснабжение, теплоснабжение, остальные коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		-11,92%⁹⁵	-7,47%⁹⁶	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировки, используемые при определении справедливой стоимости нежилых помещений свободного назначения

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Рынок нежилых недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры могут привести к положительному результату для покупателя.

В рамках настоящего Отчета корректировка на фактор цены предложения принималась на основании Справочника расчета данных для оценки и консалтинга (СРД-34) май 2024 под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича. Расчет представлен в таблице ниже.

⁹⁵ Значение для полученных ТУ были приняты по нижней границе диапазона. При определении совокупной корректировки коэффициенты перемножаются $(-11,92\% = 1/(1,02 \cdot 1,01 \cdot 1,03 \cdot 1,07) - 1)$

⁹⁶ Значение для полученных ТУ были приняты по нижней границе диапазона. При определении совокупной корректировки коэффициенты перемножаются $(-7,47\% = 1/(1,01 \cdot 1,07) - 1)$

Таблица 7.26. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание)

№ п/п	Источник информации	Минимальное	Максимальное	Среднее
1	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД-34) май 2024 под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича			-10,10%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению корректировок на торг в размере **-10,10%**.

Корректировка на линию домов

Корректировки рыночной стоимости коммерческой недвижимости на местоположение по отношению к красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений недвижимости, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию". Коммерческая недвижимость, расположенная на первой линии домов (красной линии) имеет больший экономический потенциал, и в связи с данным фактом стоит дороже.

Корректировка на линию домов принята на основании аналитического портала Statrliet. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.27. Величина корректировки на линию домов

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,58	0,86	0,73
Корректировка (объект оценки на первой линии - объект аналог на первой линии внутриквартально), %			16,28% ⁹⁷
Корректировка (объект оценки на первой линии внутриквартально - объект аналог на первой линии), %			-14,00%

Источник: анализ рынка и расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на линию домов. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.28. Расчет корректировки на линию домов при расчете нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Линия домов	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)	-	16,28%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

⁹⁷ Принято по верхней границе диапазона

Корректировка на общую площадь помещения была рассчитана на основании данных портала Statrielt.

В соответствии с указанным источником зависимость описывается следующей функцией:

$$C = b * S^n,$$

где:

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м объекта, руб./кв. м;

S – общая площадь объекта недвижимого имущества, кв. м;

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка;

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

Таблица 7.29. Основные показатели для расчета корректировки на площадь

Назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,16	0,738
Складские здания и помещения	-0,25	0,622

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3527-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Исходя из вышеизложенного, Исполнитель определял корректировку на размер общей площади по формуле:

$$K_{пл} = (S_{оц}/S_{ан})^n,$$

где:

K_{пл} – корректировка на размер общей площади, %;

S_{оц} – общая площадь объекта недвижимого имущества;

S_{ан} – общая площадь объекта-аналога.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь объекта недвижимости.

Таблица 7.30. Внесение корректировки на общую площадь при расчете нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая, кв. м	206,50	106,90	240,00	80,00	183,10
Корректировка, %	-	-10,00%	2,43%	-14,08%	-1,91%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.31. Внесение корректировки на общую площадь при расчете нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая, кв. м	39,60	27,00	44,60	41,40	88,00
Корректировка, %	-	-5,94%	1,92%	0,71%	13,63%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

Помещения, расположенные на разных этажах (уровнях), имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного, в рамках

настоящего Отчета применялась корректировка на распределение помещений по этажам (уровням). Величина корректировки на распределение помещений по этажам (уровням) ($K_{\text{этаж}}$) определялась по формуле:

$$K_{\text{этаж}} = [(D_{1\text{-этаж}00} + D_{\text{цок}00} \times N_{\text{цок}} + D_{\text{подв}00} \times N_{\text{подв}} + D_{\text{выше 1-го}00} \times N_{\text{выше 1-го}}) / (D_{1\text{-этаж}АН} + D_{\text{цок}АН} \times N_{\text{цок}} + D_{\text{подв}АН} \times N_{\text{подв}} + D_{\text{выше 1-го}АН} \times N_{\text{выше 1-го}}) - 1] \times 100\%,$$

где:

$K_{\text{этаж}}$ — корректировки на распределение помещений по этажам (уровням);

$D_{1\text{-этаж}00}$, $D_{1\text{-этаж}АН}$ — доля помещений первого этажа объекта и объекта-аналога соответственно;

$D_{\text{цок}00}$, $D_{\text{цок}АН}$ — доля помещений цокольного этажа объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$D_{\text{подв}00}$, $D_{\text{подв}АН}$ — доля подвальных помещений объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$D_{\text{выше 1-го}00}$, $D_{\text{выше 1-го}АН}$ — доля помещений объекта оценки и объекта-аналога соответственно, расположенных выше первого этажа;

$N_{\text{цок}}$ — коэффициент, учитывающий, разницу в стоимости помещений, расположенных на первом этаже, и помещений, расположенных в цокольном этаже;

$N_{\text{подв}}$ — коэффициент, учитывающий, разницу в стоимости помещений, расположенных на первом этаже, и помещений, расположенных в подвале;

$N_{\text{выше 1-го}}$ — коэффициент, учитывающий, разницу в стоимости помещений, расположенных на первом этаже, и помещений, расположенных выше первого этажа.

Величина коэффициентов, учитывающих разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа, определялась методом парных продаж на основании данных, приведенных на портале Statrilt. Расчет данных показателей приведен в таблице ниже.

Таблица 7.32. Данные для расчета корректировки на этаж расположения для торговых помещений

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,67	0,80	0,73
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,92	0,86
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,90
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,94	0,85

Источник: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3521-na-etazh-raspologheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на распределение помещений по этажам (уровням).

Таблица 7.33. Расчет корректировки на распределение помещений по этажам при расчете нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Доля подвальных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	49,75%
Доля помещений на 1 этаже, %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	50,25%
Доля помещений выше 1 этажа, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	7,49%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) витринных окон

Цена предложения объекта нежилой недвижимости в сегменте "стрит-ритейл" зависит от наличия витринных окон. Помещения с витринными окнами имеют больший рекламный потенциал и пользуются повышенным спросом, что сказывается на цене предложения объектов с витринными окнами на рынке торговой недвижимости.

Корректировка на наличие (отсутствие) витринных окон, определялась Исполнителем на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А. Величина корректировки на наличие (отсутствие) витринных окон представлена в таблице ниже.

Таблица 7.34. Расчет корректировки на наличие/отсутствие витринных окон

Показатель	Значение
Корректировка на наличие витринного остекления для торговой недвижимости: переход от цен объектов, не имеющих витринного остекления, — к ценам объектов с витринным остеклением (в процентах от цен)	-9,00%
Корректировка на наличие витринного остекления для торговой недвижимости: переход от цен объектов, имеющих витринное остекление, — к ценам объектов без витринного остекления (в процентах от цен)	9,89%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие (отсутствие) витринных окон. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.35. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) витринных окон при расчете нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие витринного остекления	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка на наличие витринного остекления (%)	-	9,89%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.36. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) витринных окон при расчете нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие витринного остекления (%)	-	-	9,89%	0,00%	9,89%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на износ (физическое состояние) зданий и инженерных сетей, в котором расположены оцениваемые помещения

Данная корректировка, учитывает отличие стоимостей за объекты недвижимого имущества с различной степенью износа основных строительных конструкций, характеризуя состояние объекта недвижимости. Величина корректировки на состояние объекта недвижимости определялась на основании рыночных данных, представленных на Портале Statrilt. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.37. Расчет корректировки на износ объекта недвижимости

№ п/п	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка, %
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00	-18,00%
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,93	1,00	0,96	-14,58%
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,73	0,93	0,82	0,00%
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,44	0,61	0,52	57,69%

Источник: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3518-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на износ объекта недвижимости. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.38. Внесение корректировки на износ (физическое состояние) объекта недвижимости при расчете нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Год постройки ⁹⁸	1972 г.п.	1945 г.п. (примерно)	1997 г.п.	2020 г.п.	2003 г.п.
Состояние объекта недвижимости ⁹⁹	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее современное востребованное рынком	Отличное современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов

⁹⁸ <https://dom.mingkh.ru/kaliningradskaya-oblast/kaliningrad>

⁹⁹ Состояние объекта недвижимости принималось исходя из ввода данного объекта в эксплуатацию

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
	блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	внешней и внутренней отделки		внешней и внутренней отделки
Корректировка на состояние объекта недвижимости, %	-	0,00%	-14,58%	-18,00%	-14,58%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировки, используемые при определении справедливой стоимости нежилых зданий административного назначения

Корректировка на тип объекта недвижимости

Коммерческие здания и помещения бывают трех видов: отдельностоящее здание, пристроенное здание, встроенное помещение. Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что отдельностоящее здание дороже пристроенных зданий и встроенных помещений.

В случае, когда оцениваемый объект и объекты-аналоги не сопоставимы по виду объекта недвижимости, Оценщик применял корректировку на основании данных, представленных на информационном портале Stattielt. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 7.39. Значение корректировки на тип помещения

Показатель	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1
Пристроенное здание / ОСЗ	0,97	1,02	0,99
Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,92	0,96	0,94

Источник: <https://stattielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3522-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на тип объекта недвижимости. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.40. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости при расчете нежилого здания административного назначения, расположенного по адресу: Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Тип объекта недвижимости	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое встроенное помещение
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	11,11%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на фактор цены предложения

Рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры могут привести к положительному результату для покупателя.

В рамках настоящего Отчета корректировка на фактор цены предложения принималась на основании Справочника расчета данных для оценки и консалтинга (СРД-34) май 2024 под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 7.41. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание)

№ п/п	Источник информации	Минимальное	Максимальное	Среднее
Калининградская область				
1	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД-34) май 2024 под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича			-10,80%
Воронежская область				
2	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" (города с населением до 500 тыс. чел). Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А. Неактивный рынок	-10,70%	-21,30%	-16,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для административных зданий, расположенных в Калининградской области, принимается равной среднему значению для офисных помещений для небольших городов в размере **-10,80%**, для неактивного рынка Воронежской области **-16,00%**.

Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от его места расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Величина корректировки на местоположение рассчитывалась с использованием данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А. на основании численности населения города, в котором расположен земельный участок и района внутри населенного пункта.

Таблица 7.42. Корректировки на местоположение для нежилых зданий и помещений офисного назначения по местоположению внутри населенного пункта

Районы города	Коэффициент	Исторический центр города	Центр деловой активности	Прочие	Окраины городов
Исторический центр города	1	0,00%	6,38%	19,05%	49,25%
Центр деловой активности	0,94	-6,00%	0,00%	11,90%	40,30%
Прочие	0,84	-16,00%	-10,64%	0,00%	0,00%
Окраины городов	0,67	-33,00%	-28,72%	-20,24%	0,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на местоположение. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.43. Расчет корректировки на местоположение при расчете нежилого здания административного назначения, расположенного по адресу: Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики местоположения	Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8	Воронежская область, Нововоронеж, Вокзальная ул., 8А	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Октябрьская, д. 6	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Коммунальная, дом 3
Местоположение внутри населенного пункта	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Исторический центр города	Прочие
Корректировка на характеристики местоположения объекта - местоположение внутри населенного пункта (%)		0,00%	-6,00%	11,90%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.44. Расчет корректировки на местоположение при расчете нежилого здания административного назначения, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики местоположения	Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а	Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 28	Калининградская область, г. Балтийск, ул. Дачная, д. 14	Калининградская область, г. Балтийск, ул. Литке, д. 10А
Местоположение внутри населенного пункта	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Прочие	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
Корректировка на характеристики местоположения объекта - местоположение внутри населенного пункта (%)	-	0,00%	11,90%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на назначение (использование) объекта недвижимости

Коммерческие здания и помещения могут быть различного назначения (или фактического использования). Исполнитель проанализировал информацию коммерческого рынка РФ и пришел к выводу, что здания, имеющие различное назначение или фактическое использование при соотношении стоимости аналогичных (по местоположению, конструкции, общей площади, классу качества, техническому состоянию) объектов, отличаются по стоимости.

В рамках настоящего Отчета корректировка на назначение (фактическое использование) была принята на основании данных, представленных на портале Statrael. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 7.45. Корректирующие коэффициенты в зависимости от типа назначения и использования объекта

Наиболее типичные по назначению объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Величина корректировки
Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,32	4,02	3,09	-9,12%
Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,86	4,21	3,40	10,03%

Источник: <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3529-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-07-2024-goda>

Таблица 7.46. Корректирующие коэффициенты в зависимости от типа назначения и использования объекта

Наиболее типичные по назначению объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Величина корректировки
Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,32	4,02	3,09	5,10%
Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,20	3,82	2,94	-4,85%

Источник: <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3529-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-07-2024-goda>

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на назначения и использования объекта. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.47. Расчет корректировки на назначение и использование объекта при расчете нежилого здания административного назначения, расположенного по адресу: Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики местоположения	Административное	Административное	Торговое	Торговое
Корректировка на назначение и использование объекта - местоположение внутри населенного пункта (%)	—	0,00%	5,10%	5,10%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.48. Расчет корректировки на назначение и использование объекта при расчете нежилого здания административного назначения, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики местоположения	Административное	Гостиница (отель)	Гостиница (отель)	Гостиница (отель)
Корректировка на назначение и использование объекта - местоположение внутри населенного пункта (%)	—	-9,12%	-9,12%	-9,12%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь

Описание корректировки на площадь представлено выше по тексту настоящего Отчета (Таблица 7.29).

Таблица 7.49. Расчет корректировки на общую площадь при расчете нежилого здания административного назначения, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	2 299,40	600,20	563,00	1 679,10
Величина корректировки, %	-	-19,34%	-20,16%	-4,91%

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 7.50. Расчет корректировки на общую площадь при расчете нежилого здания административного назначения, расположенного по адресу: Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 442,80	1 514,10	599,00	213,60
Величина корректировки, %	-	0,77%	-13,12%	-26,33%

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 7.51. Расчет корректировки на общую площадь при расчете нежилого здания административного назначения, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	348,10	460,00	887,70	569,00
Величина корректировки, %	-	4,56%	16,16%	8,18%

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

Описание корректировки представлено выше по тексту настоящего Отчета.

Расчет данных показателей для офисных помещений приведен в таблице ниже.

Таблица 7.52. Данные для расчета корректировки на этаж расположения для офисных помещений

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,93	0,85
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,07	1,03
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,06	0,99

Источник: <https://statist.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3521-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на распределение помещений по этажам (уровням).

Таблица 7.53. Расчет корректировки на распределение помещений по этажам при расчете нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доля подвальных помещений, %	16,85%	0,00%	13,85%	0,00%
Доля цокольных помещений, %	0,00%	25,00%	0,00%	25,00%
Доля помещений на 1 этаже, %	17,54%	25,00%	53,46%	25,00%
Доля помещений выше 1 этажа, %	65,61%	50,00%	32,68%	50,00%
Корректировка на этаж расположения, %		-1,05%	0,54%	-1,05%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.54. Расчет корректировки на распределение помещений по этажам при расчете нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу: Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доля помещений, расположенных в подвале, %	9,34%	15,63%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Доля помещений, расположенных на 1-ом этаже, %	46,56%	28,14%	100,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на 2-ом этаже, %	44,11%	28,08%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на 3-ем этаже, %	0,00%	28,16%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения, %		1,74%	-0,08%	4,09%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.55. Расчет корректировки на распределение помещений по этажам при расчете нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доля помещений, расположенных в подвале, %	25,00%	50,00%	9,34%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	20,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже, %	25,00%	50,00%	35,64%	20,00%
Доля помещений, расположенных на 2-м этаже, %	25,00%	0,00%	27,51%	20,00%
Доля помещений, расположенных на 3-м этаже и выше, %	25,00%	0,00%	27,51%	40,00%
Корректировка на этаж расположения, %		4,59%	-2,42%	-2,67%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) витринных окон

Цена предложения объекта нежилой недвижимости в сегменте "стрит-ритейл" зависит от наличия витринных окон. Помещения с витринными окнами имеют большой рекламный потенциал и пользуются повышенным спросом, что сказывается на цене предложения объектов с витринными окнами на рынке торговой недвижимости.

Корректировка на наличие (отсутствие) витринных окон, определялась Исполнителем на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А. Величина корректировки на наличие (отсутствие) витринных окон представлена в таблице ниже.

Таблица 7.56. Расчет корректировки на наличие/отсутствие витринных окон

Показатель	Значение
Корректировка на наличие витринного остекления для торговой недвижимости: переход от цен объектов, не имеющих витринного остекления, — к ценам объектов с витринным остеклением (в процентах от цен)	-9,00%
Корректировка на наличие витринного остекления для торговой недвижимости: переход от цен объектов, имеющих витринное остекление, — к ценам объектов без витринного остекления (в процентах от цен)	9,89%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие (отсутствие) витринных окон. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.57. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) витринных окон при расчете нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу: Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие витринного остекления	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка на наличие витринного остекления (%)		0,00%	-9,00%	-9,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на износ (физическое состояние) зданий и инженерных сетей, в котором расположены оцениваемые помещения

Данная корректировка, учитывает отличие стоимостей за объекты недвижимого имущества с различной степенью износа основных строительных конструкций, характеризуя состояние объекта недвижимости. Величина корректировки на состояние объекта недвижимости определялась на основании рыночных данных, представленных на Портале Statist. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.58. Расчет корректировки на износ объекта недвижимости

№ п/п	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка для удовлетворительного состояния ОО, %	Корректировка для хорошего состояния ОО, %
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00	-18,00%	-4,00%
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,93	1,00	0,96	-14,58%	0,00%
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с	0,73	0,93	0,82	0,00%	17,07%

№ п/п	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка для удовлетворительного состояния ОО, %	Корректировка для хорошего состояния ОО, %
4	Условно-удовлетворительное	незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,44	0,61	0,52	57,69%	84,62%

Источник: <https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3518-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на износ объекта недвижимости. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.59. Внесение корректировки на износ (физическое состояние) объекта недвижимости при расчете нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Год постройки ¹⁰⁰	1963 г.п.	2006 г.п.	2000 г.п.	2014 г.п.
Состояние объекта недвижимости ¹⁰¹	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее современное востребованное рынком	Отличное современное востребованное рынком
	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Корректировка на состояние объекта недвижимости, %	-	0,00%	-14,58%	-18,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

¹⁰⁰ <https://dom.mingkh.ru/kaliningradsкая-oblast/kaliningrad>

¹⁰¹ Состояние объекта недвижимости принималось исходя из ввода данного объекта в эксплуатацию

Таблица 7.60. Внесение корректировки на износ (физическое состояние) объекта недвижимости при расчете нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу: Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Год постройки ¹⁰²	1992 г.п. ¹⁰³	1999 г.п.	1977 г.п. ¹⁰⁴	2011 г.п.
Состояние объекта недвижимости ¹⁰⁵	Удовлетворительное	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Корректировка на состояние объекта недвижимости, %	-	-14,58%	-14,58%	-14,58%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние/уровень отделки

Внесение корректировки на состояние/уровень отделки объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

Для расчета данной корректировки Исполнитель использовал данные Справочника оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Значение абсолютной корректировки на состояние и уровень отделки по формуле:

$$K_{\text{сост}} = C_{\text{отд.об}} - C_{\text{отд.ан}_i}$$

где:

$K_{\text{сост}}$ — корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога;

$C_{\text{отд.об}}$ — величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества;

$C_{\text{отд.ан}}$ — величина затрат для состояния и уровня отделки i-го объекта-аналога.

¹⁰² <https://dom.mingkh.ru/kaliningradskaya-oblast/kaliningrad>

¹⁰³ По данным Заказчика по состоянию на 06.09.2024 г. здание расположенное по адресу: Воронежская обл., г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8 находится в плохом инженерно-техническом состоянии, в здании сгнила труба холодного водоснабжения и сгнили трубы системы отопления, ремонт в здании не проводился более 15 лет и большая часть здания не сдается в аренду и не эксплуатируется более 10 лет. В связи с этим, состояние объекта принято как удовлетворительное.

¹⁰⁴ В здании проведен кап. ремонт, в связи с этим состояние объекта принято, как хорошее.

¹⁰⁵ Состояние объекта недвижимости принималось исходя из ввода данного объекта в эксплуатацию

Таблица 7.61. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Вид ремонта	Стоимость ремонтных работ с учетом материалов, руб./кв. м	Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт
Без отделки	0	-3 500	-5 900	-7 600	-12 400
Косметический	3 500	0	-2 400	-4 100	-8 900
Эконом	5 900	2 400	0	-1 700	-6 500
Стандарт	7 600	4 100	1 700	0	-4 800
Премиум	12 400	8 900	6 500	4 800	0

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на состояние/уровень отделки объекта недвижимости. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.62. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки при расчете нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28

Характеристика	Объект оценки №5	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Без отделки
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	6 333

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.63. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки при расчете нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу: Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8

Характеристика	Объект оценки №5	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние/уровень отделки	Требуется косметический ремонт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		-4 100	-4 100	-4 100

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировки, используемые при определении справедливой стоимости нежилого помещения (гараж)

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры могут привести к положительному результату для покупателя.

В рамках настоящего Отчета корректировка на фактор цены предложения принималась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2023. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Для городов с численностью населения более 1000 тыс. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Таблица 7.64. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) для складских помещений на подземном паркинге

Объект	минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
Справочник оценщика недвижимости-2023. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Для городов с численностью населения более 1000 тыс. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)".	-14,90%	-17,60%	-16,30%

Объект	минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А. Неактивный рынок			

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Для городов с численностью населения более 1000 тыс. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению корректировок на торг в размере **-16,30%**.

Корректировка на местоположение

Величина корректировки на местоположение рассчитывалась с использованием данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости-2023. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А. на основании района внутри населенного пункта.

Таблица 7.65. Корректировки на местоположение для нежилых зданий и помещений офисного назначения по местоположению внутри населенного пункта

Районы города	Коэф.	Центр города	Центр деловой активности	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Окраины города	Промзоны	Зоны автомагистралей
Центр города	1	0,00%	13,64%	25,00%	25,00%	35,14%	29,87%	21,95%
Центр деловой активности	0,88	-12,00%	0,00%	10,00%	10,00%	18,92%	14,29%	7,32%
Индивидуальные жилые дома	0,8	-20,00%	-9,09%	0,00%	0,00%	8,11%	3,90%	-2,44%
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,8	-20,00%	-9,09%	0,00%	0,00%	8,11%	3,90%	-2,44%
Окраины города	0,74	-26,00%	-15,91%	-7,50%	-7,50%	0,00%	-3,90%	-9,76%
Промзоны	0,77	-23,00%	-12,50%	-3,75%	-3,75%	4,05%	0,00%	-6,10%
Зоны автомагистралей	0,82	-18,00%	-6,82%	2,50%	2,50%	10,81%	6,49%	0,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на местоположение. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.66. Расчет корректировки на местоположение при расчете нежилого помещения (гараж), расположенного по адресу: Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики местоположения	Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8	Воронежская обл., г. Нововоронеж, ул. Мира	Воронежская обл., г. Нововоронеж, ул. Советская, 200	Воронежская обл., г. Нововоронеж, ул. Гаражная
Местоположение внутри населенного пункта	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Индивидуальные жилые дома	Центр деловой активности
Корректировка на характеристики местоположения объекта - местоположение внутри населенного пункта (%)		0,00%	10,00%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь

Описание корректировки приведено выше по тексту Отчета (Таблица 7.29).

Результаты расчета корректировки на площадь гаража представлены в таблице ниже.

Таблица 7.67. Расчет корректировки на площадь при расчете нежилого помещения (гаража), расположенного по адресу: Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8

Характеристика	Объект оценки №4	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв. м	84,60	32,40	29,00	30,00
Корректировка на площадь машино-места (%)		-21,33%	-23,48%	-22,83%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние/уровень отделки

Внесение корректировки на состояние/уровень отделки объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым единым объектом недвижимости.

Данная корректировка вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости-2023. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Для городов с численностью населения более 1000 тыс. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Таблица 7.68. Описание работ

Вид ремонта	Характеристика
Косметический	Внутренний косметический ремонт промышленных цехов, складских помещений обычно сводится к малым отделочным работам - покраске стен, освежению потолков, ремонту электропроводки, замене стекол. Как правило, такой ремонт проводится с целью реставрации - обновления внутреннего состояния помещения за короткие сроки без дорогостоящей перепланировки и замены элементов инженерных сетей
Экономичный	Экономичный ремонт промышленных цехов и складских помещений наряду с выполнением отделочных материалов (покраска стен, потолков, ремонт электропроводки) предлагает замену окон, дверей, а также проведение небольшой перепланировки помещения, которая бы не меняла функционального назначения помещения или его части. Подробного рода ремонт проводится с целью изменения планировки помещения для более удобной организации рабочего пространства, а также обновления текущего состояния объекта.
Капитальный	Капремонт помещений предполагает выполнение работ по замене инженерных коммуникаций; проведению перепланировки с оформлением всех необходимых для этого разрешений; выравниванию поверхностей; замене напольных, потолочных покрытий, отделочных материалов; замене проемов. В отличие от косметического ремонта производственно-складских помещений капитальный позволит не только обеспечить комфортные условия для работы персонала, но и продлить срок эксплуатации всего здания в целом, решить технологические проблемы
Улучшенный	Улучшенный вид ремонта, предполагает использование только материалов высокого качества, современного дорогостоящего оборудования, монтаж инженерной инфраструктуры в европейском варианте

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Для городов с численностью населения более 1000 тыс. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Значения корректировки на состояние/уровень отделки помещений представлены ниже.

Таблица 7.69. Значения корректировки на состояние отделки помещений

Аналог/Аналога	Без отделки	Косметический	Экономичный	Капитальный	Улучшенный
Без отделки	0	-2 480	-3 560	-7 910	-11 873
Косметический	2 480	0	-1 080	-5 430	-9 393
Экономичный	3 560	1 080	0	-4 350	-8 313
Капитальный	7 910	5 430	4 350	0	-3 963
Улучшенный	11 873	9 393	8 313	3 963	0

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Для городов с численностью населения более 1000 тыс. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Таким образом, для расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта были введены следующие корректировки на состояние.

Таблица 7.70. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки при расчете нежилого помещения (гаража), расположенного по адресу: Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние/уровень отделки	1/3 Эконом (рабочее состояние), ремонт не требуется; 2/3 Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стены оштукатурены	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стены оштукатурены
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		-413¹⁰⁶	827¹⁰⁷	-413¹⁰⁸

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

7.1.4. Этап 4. Результаты определения справедливой стоимости базового объекта, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины справедливой стоимости.

Рыночная стоимость объектов оценки определялась как средневзвешенная величина скорректированных цен объектов-аналогов. Данная схема применена, т. к. она, по мнению Исполнителя, наилучшим образом позволяет учесть отличия между объектом оценки и объектами-аналогами. Алгоритм данной схемы выглядит следующим образом:

- рассчитывается показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- рассчитывается коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- рассчитывается вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия (коэффициент соответствия каждого объекта-аналога делится на сумму коэффициентов соответствия всех объектов-аналогов);
- рассчитывается средневзвешенная величина стоимости единицы измерения объекта оценки (сумма произведений скорректированных цен объектов-аналогов и их веса, рассчитанного ранее); рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.
- рассчитывается стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода путем произведения средневзвешенной величины стоимости единицы измерения объекта оценки и его площади в соответствующих единицах измерения.

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости 1 кв. м в рамках сравнительного подхода представлены в таблицах ниже.

¹⁰⁶ -413=-2/3 *2 480/2 +1/3 *2 480/2, т.к. Объект оценки находится в состоянии 1/3 Эконом (рабочее состояние), ремонт не требуется; 2/3 Без отделки/Требуется капитального ремонта, а у объекта аналога выполнена только оштукатуривание стен

¹⁰⁷ 981=1/3 *2 480, т.к. Объект оценки находится в состоянии 1/3 Эконом (рабочее состояние), ремонт не требуется; 2/3 Без отделки/Требуется капитального ремонта, а объект-аналог в состоянии "без отделки"

¹⁰⁸ -413=-2/3 *2 480/2 +1/3 *2 480/2, т.к. Объект оценки находится в состоянии 1/3 Эконом (рабочее состояние), ремонт не требуется; 2/3 Без отделки/Требуется капитального ремонта, а у объекта аналога выполнена только оштукатуривание стен

Корректировка на долю стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости

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

Доля для объектов офисного назначения определена на основании Справочника Оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода под редакцией Лейфера Л.А., таблица 94, для офисных объектов класса А, В. и данных аналитического портала Statraelt.

Таблица 7.71. Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости

Источник информации	Интервал значений		Среднее значение
https://statraelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3536-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda	0,08	0,16	0,12
Справочник оценщика недвижимости-2024. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.	0,06	0,33	0,19
Среднее значение			15,5%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Исходя из этого справедливая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 39:14:010607:8 и 36:33:0002401:4 рассчитывалась как доля стоимости земельного участка в размере **15,5%** от стоимости единого объекта недвижимости.

Таблица 7.72. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Стоимость, полученная методом распределения, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	1 393 612	1 748 634	1 010 740
3	Состав передаваемых прав на объект	Общая долевая собственность	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	0,00%	14,94%	14,94%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	1 393 612	2 009 924	1 161 770
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой 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 состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 393 612	2 009 924	1 161 770
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 393 612	2 009 924	1 161 770
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,70%	-10,70%	-10,70%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 244 496	1 794 862	1 037 461
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 244 496	1 794 862	1 037 461
8	Характеристики местоположения земельного участка	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28 Ленинградский	Калининградская обл., Калининград, ул. Травяной 2-й пер. Московский	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Аллея Смелых, д. 122 Московский	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дачная Ленинградский
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	10,02%	10,02%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 369 176	1 974 681	1 037 461
9	Линия дома	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия
	Корректировка на линию домов, %	-	8,70%	8,70%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 488 234	2 146 392	1 037 461
10	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 488 234	2 146 392	1 037 461

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Разрешенное использование земельного участка	Под существующее административное здание	Для объектов жилой застройки	Магазины	Под строительство административного здания
11	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	2,00%	-0,97%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 517 999	2 125 553	1 037 461
	Площадь земельного участка, сот.	27,25	8,61	9,15	110,80
12	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-15,87%	-15,10%	23,42%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 277 077	1 804 597	1 280 406
	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
13	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 277 077	1 804 597	1 280 406
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 277 077	1 804 597	1 280 406
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 277 077	1 804 597	1 280 406
	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
16	Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	-	0,00%	-13,38%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка	-	1 277 077	1 563 154	1 280 406
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Получены ТУ на электроснабжение, водоснабжение, канализация и газоснабжение	Получены ТУ на водоснабжение, теплоснабжение, остальные коммуникации по границе	Коммуникации по границе
17	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	-11,92%	-7,47%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 124 798	1 446 427	1 280 406
	Показатель совокупной корректировки	-	59,21%	81,27%	49,06%
18	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,69	1,23	2,04
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	34,07%	24,82%	41,11%
19	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС	-	-	-	1 268 598
	Стоимость 1 сот. права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	-	-	-	1 268 598
	Площадь земельного участка, приходящегося на объект оценки, сот.	-	-	-	27,25
	Стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается				34 569 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.73. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	73 901	91 667	117 500	102 403
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	73 901	91 667	117 500	102 403
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой 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 состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	73 901	91 667	117 500	102 403
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	73 901	91 667	117 500	102 403
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,10%	-10,10%	-10,10%	-10,10%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	66 437	82 408	105 633	92 060
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	66 437	82 408	105 633	92 060
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а Центральный	Калининградская обл., г. Калининград, пр-т Победы, д. 94 Центральный	Калининградская область, Калининград, ул. Чкалова, 26А Центральный	Калининградская область, г. Калининград, Воздушный переулок, 1 Центральный	Калининградская область, г. Калининград, пер. Кирова, 2 Центральный
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	66 437	82 408	105 633	92 060
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	16,28%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	77 252	82 408	105 633	92 060
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	206,50	106,90	240,00	80,00	183,10
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-10,00%	2,43%	-14,08%	-1,91%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	69 528	84 415	90 762	90 306
11	Этаж расположения	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж, цоколь

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	49,75%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	50,25%
	Доля помещений, расположенны на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	7,49%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	69 528	84 415	90 762	97 067
	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
12	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	69 528	84 415	90 762	97 067
	Наличие витринного остекления	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
13	Корректировка на наличие витринного остекления (%)	-	9,89%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	76 404	84 415	90 762	97 067
	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории
14	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	76 404	84 415	90 762	97 067
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	76 404	84 415	90 762	97 067
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	76 404	84 415	90 762	97 067
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
17	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	76 404	84 415	90 762	97 067
	Износ (физическое состояние) здания/помещений и инженерных коммуникаций	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее современное востребованное рынком	Отличное современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
18	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием			
	Корректировка на износ (физическое состояние) здания/помещения и инженерных коммуникаций (%)	-	0,00%	-14,58%	-18,00%	-14,58%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	76 404	72 104	74 425	82 911
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
19	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	76 404	72 104	74 425	82 911
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	46,27%	27,12%	42,18%	34,08%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,16	3,69	2,37	2,93
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	19,38%	33,06%	21,26%	26,31%
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м					76 274
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					76 274
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м					206,5
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					15 751 000
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					13 126 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.74. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	148 148	161 435	130 435	130 682
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	148 148	161 435	130 435	130 682
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой 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
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
5	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	148 148	161 435	130 435	130 682
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	148 148	161 435	130 435	130 682
	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,10%	-10,10%	-10,10%	-10,10%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	133 185	145 130	117 261	117 483
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	133 185	145 130	117 261	117 483
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50 Московский	Калининградская обл., г. Калининград, Киевская ул., 83 Московский	Калининградская область, г. Калининград, ул. Багратиона, 128 Московский	Калининградская область, г. Калининград, ул. Киевская, д. 72 Московский	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Зои Космодемьянской, 2 Московский
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	133 185	145 130	117 261	117 483
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	133 185	145 130	117 261	117 483
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	39,60	27,00	44,60	41,40	88,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-5,94%	1,92%	0,71%	13,63%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	125 269	147 918	118 098	133 494
11	Этаж расположения	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	125 269	147 918	118 098	133 494
12	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
13	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	125 269	147 918	118 098	133 494
	Наличие витринного остекления	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие витринного остекления (%)	-	9,89%	0,00%	9,89%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	137 658	147 918	129 778	133 494
14	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	137 658	147 918	129 778	133 494
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	137 658	147 918	129 778	133 494
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	137 658	147 918	129 778	133 494
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	137 658	147 918	129 778	133 494
18	Износ/физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием
	Корректировка на износ здания, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	137 658	147 918	129 778	133 494
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	137 658	147 918	129 778	133 494
19	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	137 658	147 918	129 778	133 494

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	25,93%	12,02%	20,70%	23,73%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	3,86	8,32	4,83	4,21
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	18,17%	39,20%	22,76%	19,86%
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-				139 059
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					139 059
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м					39,6
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					5 507 000
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					4 589 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.75. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости нежилого здания административного назначения, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
2	Цена предложения объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	111 019	125 814	95 785
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	111 019	125 814	95 785
4	Состав передаваемых прав на земельный участок	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	111 019	125 814	95 785
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой 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 состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	111 019	125 814	95 785
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	111 019	125 814	95 785
7	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,80%	-10,80%	-10,80%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	99 029	112 226	85 441
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	99 029	112 226	85 441
9	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28 Ленинградский	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Горького, д. 69 Ленинградский	Калининградская обл., Калининград, ул. Александра Невского, д. 72 А Ленинградский	Калининградская область, Калининград, ул. Горького, 231 Ленинградский
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	99 029	112 226	85 441
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	99 029	112 226	85 441
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	2 299,40	600,20	563,00	1 679,10
11	Корректировка на размер общей площади, %	-	-19,34%	-20,16%	-4,91%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	79 878	89 602	81 249
	Доля помещений, расположенных в подвале %	16,85%	0,00%	13,85%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	25,00%	0,00%	25,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	17,54%	25,00%	53,46%	25,00%
12	Доля помещений, расположенных на втором этаже и выше, %	65,61%	50,00%	32,68%	50,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	-1,05%	0,54%	-1,05%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	79 037	90 090	80 393
	Наличие (отсутствие) парковки	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
13	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	79 037	90 090	80 393
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	79 037	90 090	80 393
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	79 037	90 090	80 393
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
16	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	79 037	90 090	80 393
	Износ/физическое состояние	Удовлетворительное	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
17	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	элементов внешней и внутренней отделки	элементов внешней и внутренней отделки	элементов внешней и внутренней отделки
	Корректировка на износ (физическое состояние) (%)		-14,58%	-14,58%	-14,58%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		67 511	76 952	68 669
18	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Без отделки
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	6 333
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	67 511	76 952	75 002
19	Сумма абсолютных величин корректировок	-	45,77%	46,09%	40,57%
20	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,18	2,17	2,47
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	32,03%	31,82%	36,15%
22	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м				73 223
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб./кв. м				73 223
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м				2 299,40
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб., в том числе:				168 368 000
	Справедливая стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб.				34 569 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.76. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости нежилого здания административного назначения, расположенного по адресу: Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м		39 628	43 656	46 348
	Тип объекта недвижимости	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое встроенное помещение
2	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	11,11%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		39 628	43 656	51 498
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		39 628	43 656	51 498
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		39 628	43 656	51 498

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		39 628	43 656	51 498
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-16,00%	-16,00%	-16,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		33 287	36 671	43 258
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		33 287	36 671	43 258
8	Характеристики местоположения объекта недвижимости	Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8	Воронежская область, Нововоронеж, Вокзальная ул., 8А	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Октябрьская, д. 6	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Коммунальная, дом 3
	Расположение в пределах населенного пункта	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Исторический центр города	Прочие
	Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости (%)		0,00%	-6,00%	11,90%
9	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		33 287	34 471	48 408
	Назначение (использование) здания	Административное	Административное	Торговое	Торговое
	Корректировка на назначение (использование) объекта недвижимости (%)		0,00%	5,10%	5,10%
10	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		33 287	36 230	50 878
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов, (%)		0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		33 287	36 230	50 878
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 442,80	1 514,10	599,00	213,60
	Корректировка на размер площади, %		0,77%	-13,12%	-26,33%
12	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		33 545	31 476	37 479
	Доля помещений, расположенных в подвале, %	9,34%	15,63%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
13	Доля помещений, расположенных на 1-ом этаже, %	46,56%	28,14%	100,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на 2-ом этаже, %	44,11%	28,08%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на 3-ем этаже, %	0,00%	28,16%	0,00%	0,00%
13	Корректировка на этаж расположения, %		1,74%	-0,08%	4,09%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		34 128	31 452	39 011
	Наличие витринных окон	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует
13	Корректировка на наличие витринных окон (%)		0,00%	-9,00%	-9,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
14	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		34 128	28 621	35 500
	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)		0,00%	0,00%	0,00%
15	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		34 128	28 621	35 500
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,00%	0,00%	0,00%
16	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		34 128	28 621	35 500
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,00%	0,00%	0,00%
17	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		34 128	28 621	35 500
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	0,00%	0,00%
18	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		34 128	28 621	35 500
	Износ/физическое состояние	Удовлетворительное	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
19	Корректировка на износ (физическое состояние) (%)		-14,58%	-14,58%	-14,58%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		29 151	24 447	30 323
	Состояние/уровень отделки	Требуется косметический ремонт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
20	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		-4 100	-4 100	-4 100
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		25 051	20 347	26 223
	Сумма абсолютных величин корректировок		47,16%	80,65%	111,64%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		2,12	1,24	0,90
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		49,82%	29,13%	21,05%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м				23 927
	Справедливая стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб./кв. м				23 927
	Площадь объекта недвижимости, кв. м				1 442,80
	Справедливая стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.				34 522 000
	Справедливая стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.				29 660 000
	Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости				15,50%
	В том числе, справедливая стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб.				5 351 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.77. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости нежилого здания административного назначения, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание офисного назначения	Нежилое здание свободного назначения	Нежилое здание свободного назначения	Нежилое здание свободного назначения
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	63 043	48 440	63 269
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	63 043	48 440	63 269
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой 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 состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	63 043	48 440	63 269
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	63 043	48 440	63 269
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,80%	-10,80%	-10,80%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	56 235	43 208	56 436
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	56 235	43 208	56 436
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 28 Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская область, г. Балтийск, ул. Дачная, д. 14 Прочие	Калининградская область, г. Балтийск, ул. Литке, д. 10А Центры административных районов города, зоны точечной застройки
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	11,90%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	56 235	48 352	56 436
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	56 235	48 352	56 436
10	Назначение (использование) здания	Административное	Гостиница (отель)	Гостиница (отель)	Гостиница (отель)
	Корректировка на назначение (использование) здания, %	-	-9,12%	-9,12%	-9,12%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	51 107	43 944	51 290
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	348,10	460,00	887,70	569,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	4,56%	16,16%	8,18%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	53 438	51 044	55 486
12	Доля помещений, расположенных в подвале, %	25,00%	50,00%	9,34%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	20,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже, %	25,00%	50,00%	35,64%	20,00%
	Доля помещений, расположенных на 2-м этаже, %	25,00%	0,00%	27,51%	20,00%
	Доля помещений, расположенных на 3-м этаже и выше, %	25,00%	0,00%	27,51%	40,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	4,59%	-2,42%	-2,67%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	55 894	49 809	54 006
13	Наличие (отсутствие) парковки	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	55 894	49 809	54 006
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	55 894	49 809	54 006
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	55 894	49 809	54 006
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	55 894	49 809	54 006
17	Износ/физическое состояние	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
	Корректировка на износ здания, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		55 894	49 809	54 006
18	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	55 894	49 809	54 006
19	Сумма абсолютных величин корректировок	-	29,07%	50,40%	30,76%
20	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	3,44	1,98	3,25
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	39,65%	22,87%	37,47%
22	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м				53 795
	Справедливая стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб./кв. м				53 795
	Площадь объекта недвижимости, кв. м				348,1
	Справедливая стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.				18 726 000
	Справедливая стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.				16 089 000
	Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости				15,5%
	В том числе, справедливая стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб.				2 903 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.78. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости нежилого помещения (гараж), расположенного по адресу: Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Гараж	Гараж	Гараж	Гараж
2	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м		9 259	7 241	8 333
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		9 259	7 241	8 333
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой 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 состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		9 259	7 241	8 333
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		9 259	7 241	8 333
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-16,30%	-16,30%	-16,30%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		7 750	6 061	6 975

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		7 750	6 061	6 975
8	Характеристики местоположения объекта недвижимости	Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8	Воронежская обл., г. Нововоронеж, ул. Мира	Воронежская обл., г. Нововоронеж, ул. Советская, 200	Воронежская обл., г. Нововоронеж, ул. Гаражная
	Район города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Индивидуальные жилые дома	Центр деловой активности
	Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости (%)		0,00%	10,00%	0,00%
9	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		7 750	6 667	6 975
	Линия расположения земельного участка	2-я линия	2-я линия	2-я линия	2-я линия
	Корректировка на линию расположения земельного участка (%)		0,00%	0,00%	0,00%
10	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		7 750	6 667	6 975
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	84,60	32,40	29,00	30,00
	Корректировка на размер площади, %		-21,33%	-23,48%	-22,83%
11	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		6 097	5 101	5 382
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,00%	0,00%	0,00%
12	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		6 097	5 101	5 382
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,00%	0,00%	0,00%
13	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		6 097	5 101	5 382
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	0,00%	0,00%
14	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		6 097	5 101	5 382
	Состояние/уровень отделки	1/3 Косметический (рабочее состояние), ремонт не требуется; 2/3 Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стены частично оштукатурены	Без отделки/Требуется капитального ремонта	Стены покрашены
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		-413	827	-413
15	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		5 683	5 928	4 969
	Сумма абсолютных величин корректировок		44,4%	66,0%	46,8%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		2,25	1,52	2,14
16	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		38,14%	25,67%	36,19%
17	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м				5 488
18	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб./кв. м				5 488

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Площадь объекта недвижимости, кв. м				84,60
	Справедливая стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.				464 000
	Справедливая стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.				401 000
	Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости				0,19
	В том числе, справедливая стоимость права собственности земельного участка, приходящегося на гараж, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб.				88 160
	Справедливая стоимость объекта недвижимости без учета земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.				313 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках доходного подхода определялась стоимость следующего оцениваемого имущества:

- Нежилое помещение. назначение: нежилое, (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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.

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества метода прямой капитализации.

Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

При расчете справедливой стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 2. Определение величины действительного валового дохода.

Этап 3. Определение величины операционных расходов.

Этап 4. Определение величины чистого операционного дохода.

Этап 5. Определение коэффициента капитализации.

Этап 6. Определение справедливой стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Величина стоимости объекта определяется на основании доходов и расходов за период, равный 1 году.

8.1.1. Этап 1. Определение потенциального валового дохода

Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта недвижимости в аренду. Методика определения величины потенциального валового дохода приведена в Приложении 2 ("Основные методологические положения оценки") к данному Отчету.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁰⁹.

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_{1 \text{ кв. м.}},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

C_{1 кв. м.} — годовая ставка арендной платы за единицу сравнения от оцениваемых помещений.

В рамках настоящего Отчета величина потенциального валового дохода определялась путем произведения (умножения) арендопригодной площади на величину арендной ставки помещений.

Исполнитель проанализировал данные оцениваемого объекта относительно величины арендопригодной площади для сдачи в коммерческий наем.

При определении ПВД необходим корректный расчет площади объекта, принимаемого в качестве расчетной величины. На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей:

- **Общая площадь** — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.
- **Площадь общего пользования** — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.
- **Полезная (арендопригодная) площадь** — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Согласно результатам анализа наиболее эффективного использования, оцениваемое имущество будет генерировать максимальный доход при его использовании в качестве торговых и офисных помещений.

По состоянию на дату оценки на часть помещений объекта оценки заключены долгосрочные договоры аренды. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Реестр арендаторов с указанием арендуемой площади и срока действия договоров аренды приведен в табл. 3.8 Отчета. На основании обработанной информации (Таблица 5.14) Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды оцениваемого объекта расположенного по адресу Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28 соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании арендной ставки указанной в договоре аренды.

Согласно последнему ДС №3 от 25.02.2021 г. к Договору аренды арендная ставка составляет с 01.01.2021 г. - 1 000 руб./кв. м/мес. с НДС; с 01.01.2021 размер арендной платы не индексировался. Таким образом ставка на дату оценки соответствует последнему дополнительному соглашению и не подлежит индексации.

По данным информационно-аналитических порталов¹¹⁰ средняя ставка аренды в г. Калининград на офисные помещения составляет 8 662 руб./кв. м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Московском районе города, медиана ставок там составляет 6 900 руб./кв. м/год без НДС.

¹⁰⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

¹¹⁰ <https://macro-scope.ru/city/kaliningrad/commercial/2024.06/>

На основании анализа рынка, приведенного в разделе 5.6.6 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений офисного назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне 7 000 – 15 000 тыс. руб./кв. м/год с НДС или от 5 800 до 12 500 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС. Среднее значение арендной ставки в локации объекта оценки на дату оценки составило – 9 443 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных и коммунальных расходов (Таблица 5.14).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды на уровне 12 000 руб./кв. м/год с учетом НДС или 10 000 руб./кв. м/год без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствуют среднерыночной ставке для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта расположенного по адресу Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28, Исполнитель использовал фактические данные на период действия договора аренды.

Согласно Договору аренды №МН-1-291018 от 29.10.2018 г. (в ред. Дополнительного соглашения от 22.11.2022 г.) и Договору аренды № МН-1-150620 от 15.06.2020 г. (в ред. Дополнительного соглашения от 18.01.2024 г.) ставка аренды на помещения, расположенные по адресу Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8 находятся в диапазоне от 2 495 до 4 536 руб./кв. м/год без НДС. Реестр арендаторов с указанием арендуемой площади и срока действия договоров аренды приведен в табл. 3.10 Отчета.

По данным информационно-аналитических порталов средняя ставка аренды в г. Воронеж и в Воронежской области на офисные помещения находятся в диапазоне от 3 100 руб. до 6 800 руб./кв. м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 8 200 руб., среднее значение составило 8 600 руб. руб./кв. м/год без НДС. По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Ленинский район, медианный уровень ставки в период май 2024 - июнь 2024 составил 9 736 руб./кв. м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Советском районе города, медиана ставок там составляет 6 000 руб./кв. м/год без НДС.

На основании анализа рынка, приведенного в разделе 5.7.6 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений офисного назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне 4 000 – 11 000 тыс. руб./кв. м/год с НДС или от 3 300 до 9 100 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС. Среднее значение арендной ставки в локации объекта оценки на дату оценки составило – 6 100 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных и коммунальных расходов (Таблица 5.27).

Арендная ставка оцениваемого объекта, расположенного по адресу, Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8 согласно обработанной информации (Таблица 5.27) не соответствуют рыночным значениям (ниже рыночного диапазона), поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных.

По состоянию на дату оценки на помещение, расположенное по адресу Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а, заключен краткосрочный договор аренды. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Реестр арендаторов с указанием арендуемой площади и срока действия договоров аренды приведен в табл. 3.9 Отчета. Согласно данным Договора аренды №МН-1-281015 от 28.10.2015 г. и Дополнительных соглашений №2 и №3 к данному договору, договор аренды на помещение, расположенное по адресу Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а, может быть расторгнут в одностороннем порядке. Исходя из данного допущения, определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных, так как договор может быть расторгнут в любое момент. Таким образом, определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных.

Согласно Выпискам из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208587492 и № КУВИ-001/2024-208587749 на оцениваемые объекты с кадастровыми номерами 39:14:010607:30, 39:15:150851:226 не зарегистрированы обременения аренды, также по данным Заказчика данные объекты являются вакантными.

Таким образом, оцениваемые нежилые помещения по состоянию на дату оценки не сдаются в аренду и являются вакантными, и их величина арендной платы определялась на основании рыночных данных.

Определение величины арендной платы на основании рыночных данных

На основании анализа сегмента рынка¹¹¹, к которому принадлежат объекты недвижимого имущества, за сентябрь 2024 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом.

Потенциальный арендный платеж за период от сдачи объектов аналогичной полезности рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода.

За единицу сравнения принимается руб./кв. м в год как типичная единица измерения на рынке аренды недвижимости в Калининградской и Воронежской областях. Ставки по объектам-аналогам указаны без учета НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов.

В процессе реализации расчета арендной ставки были выделены элементы сравнения, аналогичные элементам сравнения в рамках сравнительного подхода (Таблица 7.1).

По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено предложения по аренде нежилых помещений в локации объекта оценки (Таблица 5.16, Таблица 5.18, Таблица 5.20, Таблица 5.27).

Для определения справедливой арендной ставки на часть оцениваемых помещений Исполнитель использовал 4 объекта-аналога из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами. Выбранные объекты аналоги представлены ниже по тексту Отчета (Таблица 8.1-

¹¹¹ Порталы: www.best-realty.ru, www.arendator.ru, www.g2p.ru, www.dm-realty.ru, www.zdanie.info, www.paulsyard.ru, www.officecenter.ru, www.globus-n.ru и др.; информационно-аналитический портал Realto; иллюстрированные каталоги "Недвижимость для бизнеса", ежемесячный информационно-аналитический бюллетень Rway, информационные издания "Из рук в руки", "Недвижимость и цены".

Таблица 8.4).

Расположение оцениваемого объекта и соответствующих объектов-аналогов представлено на рисунке ниже по тексту Отчета (Рисунок 8.1-Рисунок 8.4).

Основными факторами, которые влияли на сопоставимость аналога и объекта оценки, стали местоположение, площадь, этаж расположения, наличие (отсутствие) отдельного входа и состояние (уровень) отделки.

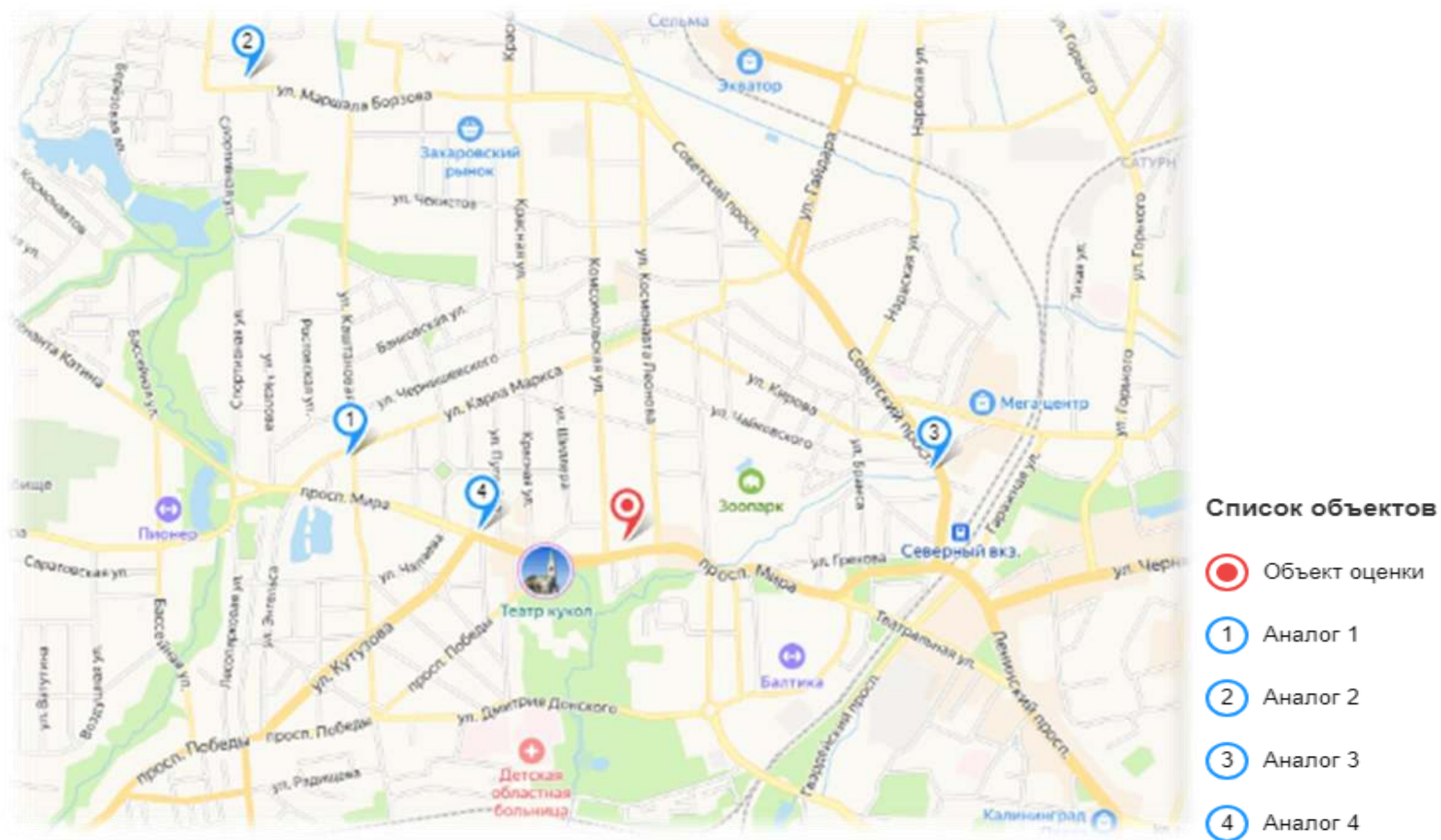
Таблица 8.1. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки помещения свободного назначения, расположенного по адресу, Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения свободного назначения	Встроенно-пристроенное нежилое помещение	Встроенно-пристроенное нежилое помещение	Встроенно-пристроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое встроенное помещение свободного назначения общей площадью 206,5 кв. м, расположенное на 1-ом этаже жилого дома	Нежилое помещение свободного назначения, расположенное на 1 этаже жилого дома. Площадь 88,7 кв. м, свободная планировка, витринное остекление. Ставка аренды 150 000 руб./мес с учетом НДС и без учета эксплуатационных и коммунальных расходов	Нежилое помещение свободного назначения, расположенное на 1 этаже жилого дома. Площадь 101,6 кв. м, свободная планировка. Ставка аренды 130 000 руб./мес с учетом НДС и без учета эксплуатационных и коммунальных расходов	Нежилое помещение свободного назначения, расположенное на 1 этаже жилого дома. Площадь 82 кв. м, кабинетная планировка. Ставка аренды 160 000 руб./мес УСН без учета эксплуатационных и коммунальных расходов	Нежилое помещение торгового назначения, расположенное на 1 этаже жилого дома. Площадь 69 кв. м, витринное остекление. Ставка аренды 100 000 руб./мес с учетом НДС без учета эксплуатационных и коммунальных расходов
3	Фото объекта					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой 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
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а Центральный	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Карла Маркса, д. 75 Центральный	Калининградская обл., Калининград, ул. Маршала Борзова, 98 Центральный	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Советский просп., 9 Центральный	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, 94 Центральный
9	Линия домов относительно крупных магистралей	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	206,50	88,70	101,60	82,00	69,00
11	Этаж расположения	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж
11	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
12	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
13	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
15	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	206,50	88,70	101,60	82,00	69,00
16	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
17	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
19	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
20	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
21	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории
22	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
23	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
24	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
25	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Премиум	Стандарт	Премиум	Требуется косметический ремонт
26	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./месяц		150 000	130 000	160 000	100 000
27	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м/год	-	20 293	15 354	23 415	17 391
28	Эксплуатационные расходы	-	Не включены	1 290	Не включены	Не включены
29	Коммунальные расходы	-	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
30	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	16 911	11 720	19 512	14 493
31	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_torgovoe_pomeschenie_3825468510 , 8-906-219-53-42	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/uglovoe_pomeschenie_u_ostanovki_101.6_m_3528003016 , 8-958-784-54-63	Информационный портал "Циан", https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/305910745/ , 8-963 299-26-71	Информационный портал "Мирквартир", https://arendacre.mirkvartir.ru/323429161/ , 7 967 351-50-98

Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Рисунок 8.1. Местоположение объекта и объектов-аналогов на карте г. Калининград



Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

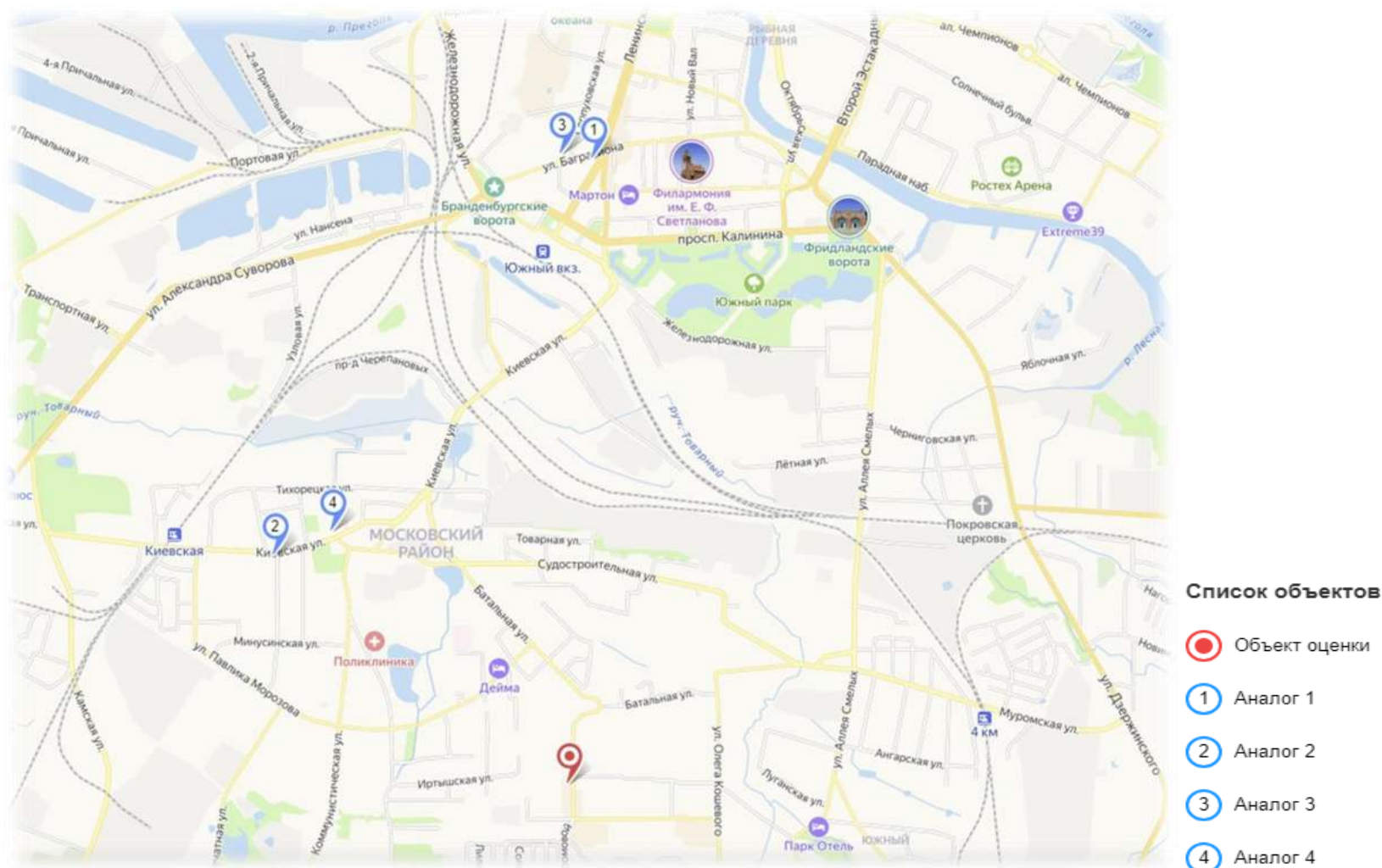
Таблица 8.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки помещения свободного назначения, расположенного по адресу, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50 в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения свободного назначения	Встроенно-пристроенное нежилое помещение	Встроенно-пристроенное нежилое помещение	Встроенно-пристроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое встроенное помещение свободного назначения, общей площадью 39,6 кв. м, расположенное на 1-ом этаже жилого дома	Нежилое помещение свободного назначения, расположенное на 1 этаже жилого дома. Площадь 40,0 кв. м, свободная планировка, витринное остекление. Ставка аренды 60 000 руб./мес УСН и без учета эксплуатационных и коммунальных расходов	Нежилое помещение свободного назначения, расположенное на 1 этаже жилого дома. Площадь 27,0 кв. м, свободная планировка. Ставка аренды 40 500 руб./мес с НДС и без учета эксплуатационных и коммунальных расходов	Нежилое помещение свободного назначения, расположенное на 1 этаже жилого дома. Площадь 44,6 кв. м, свободная планировка, витринное остекление. Ставка аренды 70 000 руб./мес УСН без учета эксплуатационных и коммунальных расходов	Нежилое помещение торгового назначения, расположенное на 1 этаже жилого дома. Площадь 41,8 кв. м, свободная планировка. Ставка аренды 65 000 руб./мес с учетом НДС без учета эксплуатационных и коммунальных расходов
3	Фото объекта					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой 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
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50 Московский	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Багратиона, 101 Московский	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Киевская ул., 83 Московский	Калининградская обл., Калининград, ул. Багратиона, д. 128 Московский	Калининградская область, Калининград, ул. Киевская, д. 50 Московский
9	Линия домов относительно крупных магистралей	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	39,60	40,00	27,00	44,60	41,80
11	Этаж расположения	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж
11	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Доля помещений, расположенных в подвале %	0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
13	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
15	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	39,60	40,00	27,00	44,60	41,80
16	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
17	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
19	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
20	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
21	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории
22	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
23	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
24	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
25	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Эконом
26	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./месяц		60 000	40 500	70 000	65 000
27	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м/год	-	18 000	18 000	18 834	18 660
28	Эксплуатационные расходы	-	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
29	Коммунальные расходы	-	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
30	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	15 000	15 000	15 695	15 550
31	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4117835818 , 8-911-490-89-40	Информационный портал "Циан", https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/295928373/ , 8-967-350-39-51	Информационный портал "Циан", https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/301218253/ , 8-963 351-92-94	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4355889418 , 8-981-471-42-00

Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Рисунок 8.2. Местоположение объекта и объектов-аналогов на карте г. Калининград



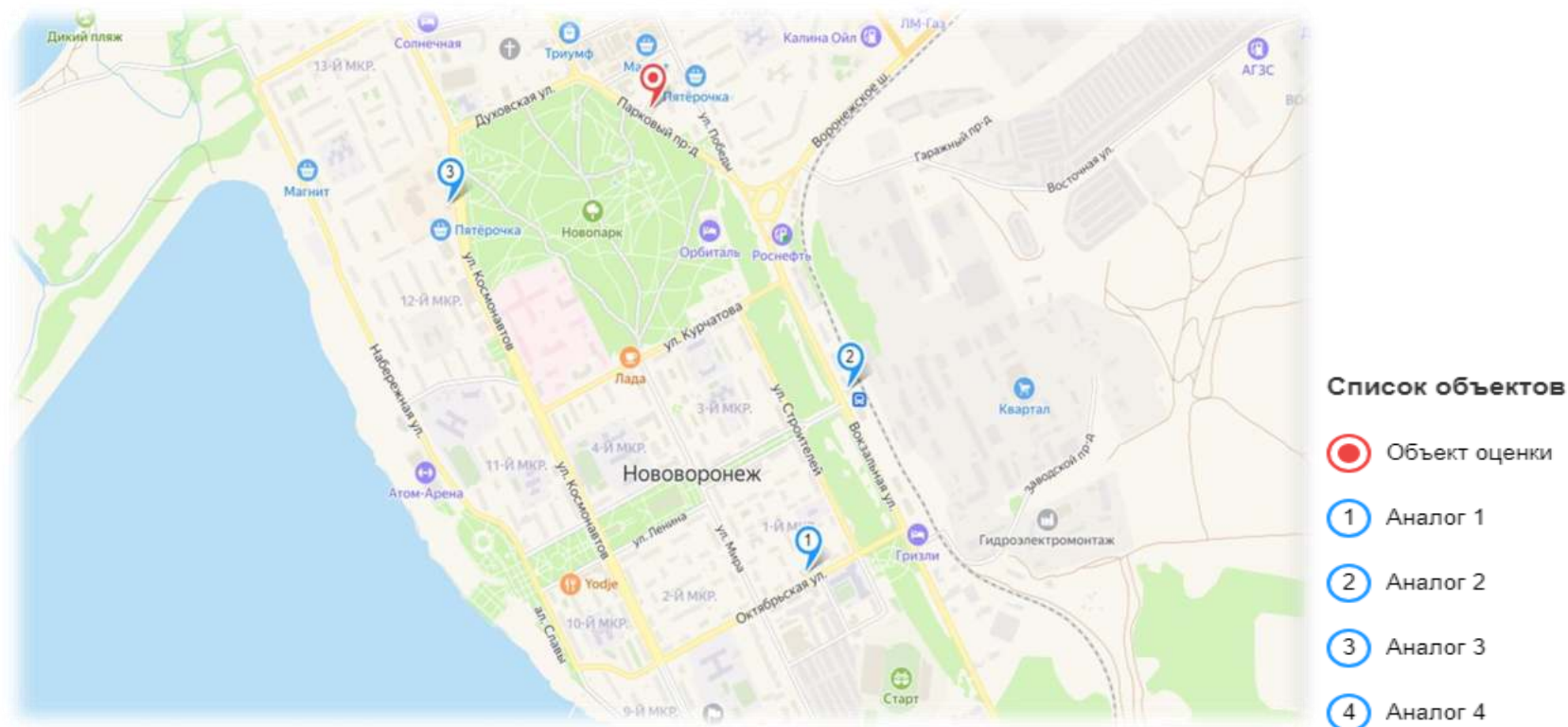
Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Таблица 8.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки помещений офисного назначения, расположенного по адресу, Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8 в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
2	Краткое описание объекта	Офисные помещения в административном здании	Нежилое помещение площадью 300 кв. м, расположенное на цокольном этаже, ставка аренды 210 000 руб./мес. с НДС	Нежилое помещение площадью 93,6 кв. м, расположенное на 2-ом этаже, ставка аренды 55 000 руб./мес. с НДС	Нежилое помещение площадью 370 кв. м, расположенное на 3-ем этаже, ставка аренды 277 500 руб./мес. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости				
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8	Воронежская область, Нововоронеж, Октябрьская ул., 6	Воронежская область, Нововоронеж, Вокзальная ул., 8А	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 29Б
	Район города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
8	Арендная площадь объекта недвижимости, кв. м	Сдача блоками сопоставимой площади	300,00	93,60	370,00
9	Этаж расположения	1-ый этаж	1-ый этаж	2-ой этаж	3-ий этаж
10	Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
11	Наличие витринных окон	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует
12	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
13	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
16	Состояние/уровень отделки	Требуется косметический ремонт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
17	Ставка аренды объекта недвижимости, руб./мес. с НДС	-	210 000	55 000	277 500
18	Ставка аренды объекта недвижимости, руб./кв. м/год с НДС		8 400	7 051	9 000
19	Ставка аренды объекта недвижимости, руб./кв. м/год без НДС		7 000	5 876	7 500
20	Источник информации	Данные документов, предоставленные Заказчиком, а также данные визуального осмотра	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_ot_150_m_do_300_m_3310176338 , т. +7 (962) 329-96-14	Информационный портал "Циан", https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/299385621/ , т. 7 910 281-80-56	Информационный портал "Циан", https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/239348251/ , т. +7 (910) 040-78-29

Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Рисунок 8.3. Местоположение объекта и объектов-аналогов на карте г. Нововоронеж



Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Таблица 8.4. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки помещений офисного назначения, расположенного по адресу, Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а в рамках доходного подхода

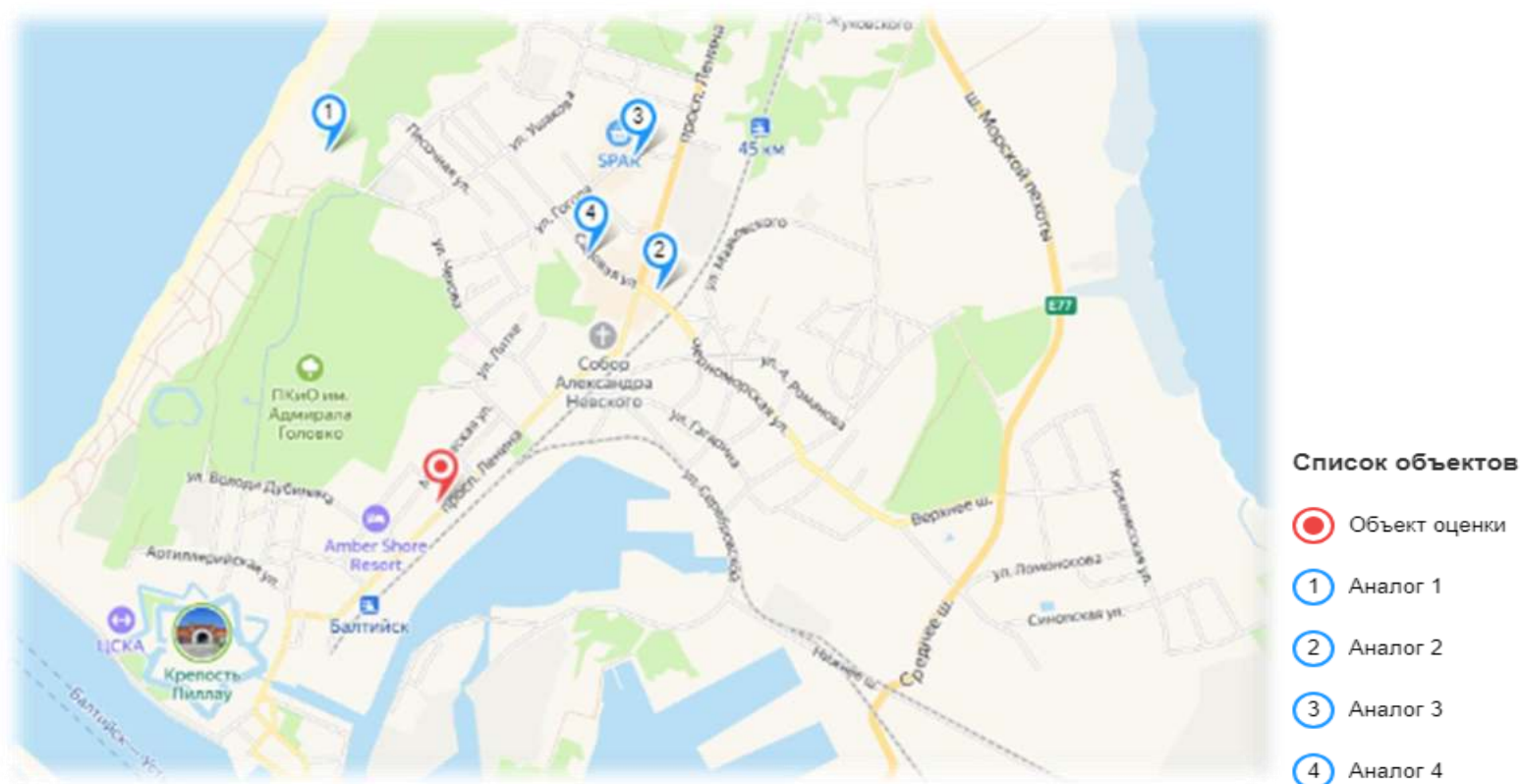
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание офисного назначения	Встроенно-пристроенное нежилое помещение	Встроенно-пристроенное нежилое помещение	Встроенно-пристроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое здание офисного назначения общей площадью 348,1 кв. м	Нежилое помещение свободного назначения, расположенное на -1 этаже жилого дома. Площадь 60 кв. м, свободная планировка, витринное остекление. Ставка аренды 30 000 руб./мес с учетом НДС и без учета эксплуатационных и коммунальных расходов	Нежилое помещение свободного назначения, расположенное на 2 этаже встроенно-пристроенного нежилого помещения. Площадь 320 кв. м, свободная планировка, витринное остекление. Ставка аренды 224 000 руб./мес с учетом НДС и без учета эксплуатационных и коммунальных расходов	Нежилое помещение свободного назначения, расположенное на 1 этаже встроенно-пристроенного нежилого помещения. Площадь 44,3 кв. м, свободная планировка, витринное остекление. Ставка аренды 30 000 руб./мес с учетом НДС без учета эксплуатационных и коммунальных расходов	Нежилое помещение свободного назначения, расположенное на 2 этаже встроенно-пристроенного нежилого помещения. Площадь 68,7 кв. м, свободная планировка, витринное остекление. Ставка аренды 48 090 руб./мес УСН и без учета эксплуатационных и коммунальных расходов
3	Фото объекта					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой 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
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская обл., г. Балтийск, ул. Чехова, д. 40А Прочее	Калининградская обл., г. Балтийск, пр-т Ленина, д. 62Б Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская обл., г. Балтийск, пр-т Ленина, д. 77Б Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Садовая, д. 14 Центры административных районов города, зоны точечной застройки
9	Линия домов относительно крупных магистралей	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия (второстепенной улицы)	1-я линия (второстепенной улицы)
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	348,10	60,00	320,00	44,30	68,70
11	Этаж расположения	1-й, 2-й, 3-й этажи, подвал	Подвал	2-ой этаж	1-ый этаж	1-ый этаж
11	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	87,03	60,00	0,00	0,00	0,00

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
12	Доля помещений, расположенных в подвале %	25,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
13	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
15	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	87,02	0,00	0,00	44,30	0,00
16	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	25,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%
17	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	87,02	0,00	320,00	0,00	68,70
18	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	25,00%	0,00%	100,00%	0,00%	100,00%
19	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	87,02	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
20	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше, %	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
21	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
22	Наличие (отсутствие) парковки	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
23	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
24	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
25	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
26	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Без отделки	Стандарт
27	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./месяц		30 000	224 000	30 000	48 090
28	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м/год	-	6 000	8 400	8 126	8 400
29	Эксплуатационные расходы	-	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
30	Коммунальные расходы	-	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
31	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	5 000	7 000	6 772	7 000

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
32	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/278057092/ , 8-962 254-95-52	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_poschad_50_m_724706688 , 8-911-850-23-72	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_44.3_m_3651796474 , 8-962-253-53-63	Информационный портал "Циан", https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/295728900/ , 7 906 233-77-21

Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Рисунок 8.4. Местоположение объекта и объектов-аналогов на карте г. Балтийск



Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Сопоставление объектов-аналогов с объектом недвижимого имущества по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют, корректировка равна 0%:

Таблица 8.5. Элементы сравнения, по которым не имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения	
Нежилые помещения свободного назначения	
- тип объекта; - состав передаваемых прав на объект недвижимости; - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; - условия продажи (предложения); - период между датами сделок (предложений) и оценки; - характеристика месторасположение объекта; - линия домов; - распределение помещений по этажам (уровням); - наличие отдельного входа; - наличие (отсутствие) парковки; - транспортная доступность; - инфраструктура; - наличие (отсутствие) коммуникаций	
Нежилые здания административного назначения	
- тип объекта; - состав передаваемых прав на объект недвижимости; - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; - условия продажи (предложения); - период между датами сделок (предложений) и оценки; - наличие (отсутствие) парковки; - транспортная доступность; - инфраструктура; - наличие (отсутствие) коммуникаций	

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице ниже (Таблица 8.6).

Таблица 8.6. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Номер таблицы, в которой отражено применение данной корректировки
Нежилые помещения свободного назначения		
- Эксплуатационные расходы; - Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);	- Корректировка на эксплуатационные расходы; - Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);	Таблица 8.27-Таблица 8.28

Элементы сравнения	Название корректировки	Номер таблицы, в которой отражено применение данной корректировки
- Общая площадь объекта недвижимости; - Наличие витринного остекления; - Состояние (уровень) отделки	- Корректировка на общую площадь объекта недвижимости; - Корректировка на наличие витринного остекления; - Корректировка на состояние (уровень) отделки	
Нежилые здания административного назначения		
- Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); - Характеристики месторасположения объекта недвижимости; - Линия расположения; - Общая площадь объекта недвижимости; - Распределение помещений по этажам (уровням); - Наличие отдельного входа; - Наличие витринного остекления; - Состояние (уровень) отделки	- Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); - Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; - Корректировка на линию расположения; - Корректировка на общую площадь объекта недвижимости; - Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням); - Корректировка на наличие отдельного входа; - Корректировка на наличие витринного остекления; - Корректировка на состояние (уровень) отделки	Таблица 8.29- Таблица 8.30

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, применяемых при расчете ставки арендной платы нежилых помещений свободного назначения в рамках доходного подхода

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Рынок нежилкой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры могут привести к положительному результату для покупателя.

В рамках настоящего Отчета корректировка на фактор цены предложения принималась на основании Справочника расчета данных для оценки и консалтинга (СРД-34) май 2024 под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, Справочника оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А. и аналитического портала StatRielt. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 8.7. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) для торговых помещений

№ п/п	Источник информации	минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
1	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД-34) май 2024 под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича			-6,50%
2	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3525-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda	-2,00%	-7,00%	-4,00%
3	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость и сходные типы"	-4,60%	-12,30%	-8,40%

№ п/п	Источник информации	минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
	объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.			
	Среднее значение	-3,30%	-9,65%	-6,30%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению корректировок на торг в размере **-6,30%**.

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Описание корректировки приведено выше по тексту Отчета в Разделе 7.1.3.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь объекта недвижимости.

Таблица 8.8. Внесение корректировки на общую площадь при расчете арендной ставки для нежилого помещения, расположенного по адресу Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая, кв. м	206,50	88,70	101,60	82,00	69,00
Корректировка, %	-	-12,65%	-10,73%	-13,74%	-16,09%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.9. Внесение корректировки на общую площадь при расчете арендной ставки для нежилого помещения, расположенного по адресу Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая, кв. м	39,60	40,00	27,00	44,60	41,80
Корректировка, %	-	0,16%	-5,94%	1,92%	0,87%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) витринных окон

Описание корректировки приведено выше по тексту Отчета в Разделе 7.1.3.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие (отсутствие) витринных окон. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.10. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) витринных окон при расчете арендной ставки для нежилого помещения, расположенного по адресу Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие витринного остекления (%)	-	0,00%	9,89%	0,00%	9,89%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.11. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) витринных окон при расчете арендной ставки для нежилого помещения, расположенного по адресу Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие витринного остекления (%)	-	0,00%	9,89%	0,00%	9,89%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние/уровень отделки

Описание корректировки приведено выше по тексту Отчета в Разделе 7.1.3.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на состояние/уровень отделки.

Таблица 8.12. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки при расчете арендной ставки для нежилого помещения, расположенного по адресу Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Премиум	Стандарт	Премиум	Требуется косметический ремонт
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	-1 583¹¹²	0	-1 583	625¹¹³

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на эксплуатационные расходы

Операционные расходы принимались согласно данным из Справочника оценщика недвижимости-2024. "Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

Таблица 8.13. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа на помещение

Наименование	Среднее значение, %	Расширенный интервал
Уборка внутренних помещений	3,60%	2,00% 5,10%
Интернет и средства связи	1,80%	1,00% 2,60%
Охрана и обеспечение безопасности	3,00%	1,70% 4,30%
Текущий (мелкий) ремонт	3,10%	1,80% 4,30%
Содержание территории и вывоз мусора	2,30%	1,30% 3,20%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.)	3,40%	2,10% 4,70%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.)	3,40%	2,10% 4,70%
Среднее значение	17,20%	9,90% 24,20%
учитываемые в расчете	8,40%	4,80% 11,80%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. "Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

Размер величины эксплуатационных расходов (за охрану, мелкий ремонт, содержание территории и вывоз мусор) принят по среднему значению и составил **8,40%**.

¹¹² Корректировка для объекта премиум состояния/стандарт 7 600 руб. с НДС/1,2/Периодичность проведения ремонта – 4 года = - 1 583 руб. без НДС.

¹¹³ Корректировка для объекта требует косметического ремонта/стандарт 3 000 руб. с НДС/1,2/Периодичность проведения ремонта – 4 года = - 625 руб. без НДС.

Описание корректировок, применяемых при расчете ставки арендной платы нежилых зданий административного назначения в рамках доходного подхода

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Описание корректировки представлено выше по тексту.

Расчет корректировки для офисных помещений представлен в таблице ниже.

Таблица 8.14. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) для офисных помещений г. Балтийск

№ п/п	Источник информации	минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
1	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД 34, 2024) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича			-6,30%
2	https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3525-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda	-4,00%	-9,00%	-6,00%
3	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.	-3,80%	-9,90%	-6,90%
Среднее значение		-3,90%	-9,45%	-6,40%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для административного здания в г. Балтийск принимается равной среднему значению корректировок на торг в размере **-6,40%**.

Таблица 8.15. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) для офисных помещений г. Нововоронеж

№ п/п	Источник информации	минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
1	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №34, 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)", Москва 2024 г.	-3,00%	-7,00%	-5,00%
2	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А. Неактивный рынок	-12,40%	-15,30%	-13,80%
3	https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3525-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda	-4,00%	-9,00%	-6,00%
Среднее значение		-7,70%	-10,43%	-9,40%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для административного здания в г. Нововоронеж принимается равной максимальному значению корректировок на торг в размере **-10,43%**.

Корректировка на местоположение

Описание корректировки приведено выше по тексту Отчета в Разделе 7.1.3. Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на характеристики местоположения. Результаты расчета корректировки на местоположение представлены в табл. ниже.

Таблица 8.16. Внесение корректировки на характеристики местоположения при расчете арендной ставки для нежилого здания, расположенного по адресу, Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики месторасположения	Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а	Калининградская обл., г. Балтийск, ул. Чехова, д. 40А	Калининградская обл., г. Балтийск, пр-т Ленина, д. 62Б	Калининградская обл., г. Балтийск, пр-т Ленина, д. 77Б	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Садовая, д. 14
	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Прочее	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
Корректировка на характеристики месторасположения	-	15,48%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

Описание корректировки приведено выше по тексту Отчета в Разделе 7.1.3. Данные для расчета корректировки для арендных ставок офисных помещений представлен в таблице ниже.

Таблица 8.17. Расчет корректировки на линию домов

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,86	0,82	0,89
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия)	-11,00%		
Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия)	12,36%		

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3526-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>, расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на линию домов. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.18. Расчет корректировки на линию домов по объектам-аналогам при расчете арендной ставки для нежилого здания, расположенного по адресу, Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия (второстепенной улицы)	1-я линия (второстепенной улицы)
Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	12,36%	12,36%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Описание корректировки приведено выше по тексту Отчета в Разделе 7.1.3.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь объекта недвижимости.

Таблица 8.19. Внесение корректировки на общую площадь при расчете арендной ставки для нежилого здания, расположенного по адресу, Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая, кв. м	348,10	60,00	320,00	44,30	68,70
Корректировка, %	-	-24,52%	-1,34%	-28,10%	-22,87%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение по этажам

Описание корректировки приведено выше по тексту Отчета в Разделе 7.1.3.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на распределение помещений по этажам (уровням).

Таблица 8.20. Внесение корректировки на общую площадь при расчете арендной ставки для нежилого здания, расположенного по адресу, Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Доля помещений, расположенных в подвале %	25,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	25,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	25,00%	0,00%	100,00%	0,00%	100,00%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше, %	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	-	12,79%	-5,83%	-3,00%	-5,83%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.21. Внесение корректировки на общую площадь при расчете арендной ставки для нежилого здания, расположенного по адресу, Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж расположения	1-ый этаж	1-ый этаж	2-ой этаж	3-ий этаж
Корректировка на этаж (%)		0,00%	-2,91%	1,01%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие отдельного входа

Коммерческая недвижимость, которая характеризуется наличием отдельного входа, имеет больший экономический потенциал, и в связи с данным фактом стоит дороже, по сравнению с помещением без отдельного входа.

Корректировка на наличие отдельного входа принята на основании Справочника оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.. Расчет корректировки на наличие отдельного входа представлен в таблице ниже.

Таблица 8.22. Величина корректировки на наличие отдельного входа

Объект оценки/Объект-аналог	Отдельный вход есть	Отдельный вход отсутствует
Отдельный вход есть	1,00	1,06
Отдельный вход отсутствует	0,94	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие отдельного входа. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.23. Расчет корректировки на наличие отдельного входа при расчете арендной ставки для нежилого здания, расположенного по адресу, Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	6,00%	6,00%	6,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) витринных окон

Описание корректировки приведено выше по тексту Отчета в Разделе 7.1.3.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие (отсутствие) витринных окон. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.24. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) витринных окон при расчете арендной ставки для нежилого здания, расположенного по адресу, Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие витринного остекления	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие витринного остекления (%)		-10,00%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние/уровень отделки

Описание корректировки приведено выше по тексту Отчета в Разделе 7.1.3.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на состояние/уровень отделки.

Таблица 8.25. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки при расчете арендной ставки для нежилого здания, расположенного по адресу, Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Без отделки	Стандарт
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	1 583¹¹⁴	0	1 583	0

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

¹¹⁴ Корректировка для объекта без отделки/стандарт -7 600 руб. с НДС/1,2/Периодичность проведения ремонта – 4 года = 1 583 руб. без НДС.

Таблица 8.26. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки при расчете арендной ставки для нежилого здания, расположенного по адресу, Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние/уровень отделки	Требуется косметический ремонт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	-854¹¹⁵	-854	-854

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Расчет ставки арендной платы

Исполнитель провел расчет ставки арендной платы в рамках доходного подхода с применением элементов метода прямого сравнительного анализа продаж сравнительного подхода.

Ставка арендной платы определялась как средневзвешенная величина скорректированных арендных ставок объектов-аналогов. Данная схема применена, т. к. она, по мнению Исполнителя, наилучшим образом позволяет учесть отличия между объектом оценки и объектами-аналогами. Алгоритм данной схемы выглядит следующим образом:

- рассчитывается показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- рассчитывается коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- рассчитывается вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия (коэффициент соответствия каждого объекта-аналога делится на сумму коэффициентов соответствия всех объектов-аналогов);
- рассчитывается средневзвешенная величина ставки арендной платы единицы измерения объекта оценки (сумма произведений скорректированных ставок объектов-аналогов и их веса, рассчитанного ранее); рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Характеристика объектов-аналогов в рамках доходного подхода приведена в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 8.1-

¹¹⁵ Корректировка для объекта стандарт/стандарт (требует ремонта) - 4 100 руб. с НДС/1,2/Периодичность проведения ремонта – 4 года = - 854 руб. без НДС.

Таблица 8.4), расчеты величины справедливой арендной ставки для оцениваемых помещений – в таблицах ниже (Таблица 8.27-

Таблица 8.30).

Таблица 8.27. Расчет величины арендной ставки для нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения свободного назначения	Встроенно-пристроенное нежилое помещение	Встроенно-пристроенное нежилое помещение	Встроенно-пристроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
2	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	16 911	11 720	19 512	14 493
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	16 911	11 720	19 512	14 493
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой 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 состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	16 911	11 720	19 512	14 493
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	16 911	11 720	19 512	14 493
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-6,30%	-6,30%	-6,30%	-6,30%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	15 846	10 982	18 283	13 580
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	15 846	10 982	18 283	13 580
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а	Калининградская область, Калининград, р-н	Калининградская обл., Калининград, ул. Маршала Борзова, 98	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Советский просп., 9	Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, 94

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		Центральный	Центральный, ул. Карла Маркса, д. 75 Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	15 846	10 982	18 283	13 580
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
9	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	15 846	10 982	18 283	13 580
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	206,50	88,70	101,60	82,00	69,00
10	Корректировка на размер общей площади, %	-	-12,65%	-10,73%	-13,74%	-16,09%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	13 842	9 804	15 771	11 395
	Этаж расположения	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
11	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Доля помещений, расположенны на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	13 842	9 804	15 771	11 395
	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
12	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	13 842	9 804	15 771	11 395
13	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие витринного остекления (%)	-	0,00%	9,89%	0,00%	9,89%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	13 842	10 774	15 771	12 522
14	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	13 842	10 774	15 771	12 522
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	13 842	10 774	15 771	12 522
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	13 842	10 774	15 771	12 522
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	13 842	10 774	15 771	12 522
18	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Премиум	Стандарт	Премиум	Требуется косметический ремонт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	-1 583	0	-1 583	625
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	12 258	10 774	14 188	13 147
19	Сумма абсолютных величин корректировок	-	31,86%	26,92%	31,20%	37,03%
20	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	3,14	3,71	3,21	2,70
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	24,60%	29,12%	25,12%	21,16%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости арендной ставки (без НДС), руб./кв. м/год						12 499

Источник: расчеты и результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Таблица 8.28. Расчет величины арендной ставки для нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50 в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения свободного назначения	Встроенно-пристроенное нежилое помещение	Встроенно-пристроенное нежилое помещение	Встроенно-пристроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
2	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	15 000	15 000	15 695	15 550
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	15 000	15 000	15 695	15 550
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой 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 состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	15 000	15 000	15 695	15 550
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	15 000	15 000	15 695	15 550
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-6,30%	-6,30%	-6,30%	-6,30%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	14 055	14 055	14 706	14 571
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	14 055	14 055	14 706	14 571
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Багратиона, 101	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Киевская ул., 83	Калининградская обл., Калининград, ул. Багратиона, д. 128	Калининградская область, Калининград, ул. Киевская, д. 50

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		Московский	Московский	Московский	Московский	Московский
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	14 055	14 055	14 706	14 571
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	14 055	14 055	14 706	14 571
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	39,60	40,00	27,00	44,60	41,80
	Корректировка на размер общей площади, %	-	0,16%	-5,94%	1,92%	0,87%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	14 078	13 220	14 989	14 697
11	Этаж расположения	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	14 078	13 220	14 989	14 697
12	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	14 078	13 220	14 989	14 697
13	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие витринного остекления (%)	-	0,00%	9,89%	0,00%	9,89%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	14 078	14 527	14 989	16 151

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории	Стихийная парковка на прилегающей территории
14	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	14 078	14 527	14 989	16 151
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	14 078	14 527	14 989	16 151
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	14 078	14 527	14 989	16 151
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	14 078	14 527	14 989	16 151
18	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Эконом
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0	354
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	14 078	14 527	14 989	16 505
19	Сумма абсолютных величин корректировок	-	6,46%	22,13%	8,22%	19,20%
20	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	15,48	4,52	12,16	5,21
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	41,42%	12,09%	32,55%	13,93%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости арендной ставки (без НДС), руб./кв. м/год						14 767

Источник: расчеты и результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Таблица 8.29. Расчет величины арендной ставки для нежилого здания, расположенного по адресу, Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание офисного назначения	Встроенно-пристроенное нежилое помещение	Встроенно-пристроенное нежилое помещение	Встроенно-пристроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
2	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	5 000	7 000	6 772	7 000
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	5 000	7 000	6 772	7 000
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой 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 состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	5 000	7 000	6 772	7 000
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	5 000	7 000	6 772	7 000
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-6,40%	-6,40%	-6,40%	-6,40%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	4 680	6 552	6 339	6 552
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	4 680	6 552	6 339	6 552
8		Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а	Калининградская обл., г. Балтийск, ул. Чехова, д. 40А	Калининградская обл., г. Балтийск, пр-т Ленина, д. 62Б	Калининградская обл., г. Балтийск, пр-т Ленина, д. 77Б	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Садовая, д. 14

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Прочее	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	15,48%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	5 404	6 552	6 339	6 552
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия (второстепенной улицы)	1-я линия (второстепенной улицы)
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	12,36%	12,36%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	5 404	6 552	7 122	7 362
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	348,10	60,00	320,00	44,30	68,70
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-24,52%	-1,34%	-28,10%	-22,87%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	4 079	6 464	5 121	5 678
11	Этаж расположения	1-й, 2-й, 3-й этажи, подвал	Подвал	2-ой этаж	1-ый этаж	1-ый этаж
	Доля помещений, расположенных в подвале %	25,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	25,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	25,00%	0,00%	100,00%	0,00%	100,00%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше, %	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	12,79%	-5,83%	-3,00%	-5,83%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	4 601	6 088	4 967	5 348
12	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	6,00%	6,00%	6,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	4 601	6 453	5 265	5 668
13	Наличие (отсутствие) парковки	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
14	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	4 601	6 453	5 265	5 668
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
15	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	4 601	6 453	5 265	5 668
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	4 601	6 453	5 265	5 668
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	4 601	6 453	5 265	5 668
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Без отделки	Стандарт
17	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	1 583	0	1 583	0
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	6 184	6 453	6 849	5 668
	Сумма абсолютных величин корректировок	-	84,79%	19,56%	78,97%	53,45%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,18	5,11	1,27	1,87
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	12,51%	54,22%	13,43%	19,84%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости арендной ставки (без НДС), руб./кв. м/год						6 317

Источник: расчеты и результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Таблица 8.30. Расчет величины арендной ставки для нежилого здания, расположенного по адресу, Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8 в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
2	Ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	7 000	5 876	7 500
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	7 000	5 876	7 500
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой 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 состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	7 000	5 876	7 500
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	7 000	5 876	7 500
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,43%	-10,43%	-10,43%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	6 270	5 263	6 718
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	6 270	5 263	6 718
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8	Воронежская область, Нововоронеж, Октябрьская ул., 6	Воронежская область, Нововоронеж, Вокзальная ул., 8А	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 29Б
	Район города	Центр деловой активности	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
	Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	6 270	5 263	6 718
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	6 270	5 263	6 718
10	Арендуемая площадь объекта недвижимости, кв. м	Сдача блоками сопоставимой площади	300,0	93,6	370,0
	Корректировка на общую площадь (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	6 270	5 263	6 718
11	Этаж расположения	1-ый этаж	1-ый этаж	2-ой этаж	3-ий этаж

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
12	Корректировка на этаж (%)		0,00%	-2,91%	1,01%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год		6 270	5 110	6 785
	Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)		0,00%	0,00%	0,00%
13	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год		6 270	5 110	6 785
	Наличие витринных окон	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие витринных окон (%)		-10,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год		5 643	5 110	6 785
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год		5 643	5 110	6 785
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	5 643	5 110	6 785
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
16	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год		5 643	5 110	6 785
	Состояние/уровень отделки	Стандарт (требуется косметический ремонт)	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	-854	-854	-854
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	4 789	4 256	5 931
17	Показатель совокупной корректировки	-	35,57%	30,06%	24,03%
	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,81	3,33	4,16
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	27,30%	32,30%	40,40%
	Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки офисных помещений на 1 этаже, без учета НДС, руб./кв. м/год				5 078
20	Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки офисных помещений на 2 этаже, без учета НДС, руб./кв. м/год				4 773

Источник: расчеты и результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Определение арендуемой площади

Исходя из оценочного опыта, объемно-планировочного решения оцениваемого помещения, его функционального назначения, физических и конструктивных особенностей, Исполнитель пришел к выводу, что его целесообразно сдавать целиком. Таким образом, арендопригодная площадь оцениваемых помещений и зданий равна их общей площади. Величина общей площади представлена в п. 3.1 настоящего Отчета.

Примечание. Арендопригодная площадь оцениваемого административного здания расположенного в г. Нововоронеж принималась без учета лестничной клетки. По данным Заказчика арендопригодная площадь составила 1 235,20 кв. м.

Потенциальный валовой доход рассчитывается путем перемножения арендопригодной площади на потенциальную ставку аренды (методика приведена в Приложении 2 ("Основные методологические положения оценки") к данному Отчету). Расчет потенциального валового дохода приведен в таблице ниже по тексту Отчета.

8.1.2. Этап 2. Определение действительного валового дохода

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы. Методика и алгоритм расчета действительного валового дохода приведены в приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Величина ДВД от объекта оценки, стоимость которого определяется в рамках доходного подхода, рассчитывается следующим образом:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{Па}) \times (1 - \text{Пнд}) + \text{Дпр},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

Па — потери при сборе арендной платы;

Пнд — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

Потери арендной платы от недоиспользования площадей и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Определение величины недозагрузки

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы. Методика и алгоритм расчета действительного валового дохода приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании произведенного мониторинга рынка и консультаций с профессиональными участниками рынка было выявлено, что в среднем уровень недозагрузки для торговых помещений находится в диапазоне 5,90–18,73%. Исполнитель с учетом характеристик объекта недвижимого имущества принимает потери от недоиспользования площадей равными среднему значению 12,17% для помещения, расположенного по адресу Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а, и минимальному значению 5,90% для помещения по адресу Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50 так как помещение маленькой площади (до 50 кв. м) и более ликвидное.

Уровень недозагрузки для офисных помещений находится в диапазоне 6,37–18,77%. Исполнитель с учетом характеристик объекта недвижимого имущества принимает потери от недоиспользования площадей равными среднему значению 12,57% для помещения, расположенного по адресу Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а, и максимальному значению 18,77% для помещения по адресу Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый

проезд, д. 8, так как объект находится в маленьком населенном пункте при неактивном рынке недвижимости.

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

Таблица 8.31. Расчет уровня вакантности для торговых помещений

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
Лейфер (активный рынок для городов с населением менее 500 тыс. человек)	7,70%	19,20%	13,50%	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов.". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.
СтатРиелт	6,00%	21,00%	13,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3517-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2024-goda
Информационно-справочные материалы для оценщиков "Appra"	4,00%	16,00%	10,00%	https://appra.ru/sprav/2024p2/torgned/nedozagr.html
Среднее значение	5,90%	18,73%	12,17%	

Источник: анализ информации АО "НЭО Центр"

Таблица 8.32. Расчет уровня вакантности для офисных помещений

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
Лейфер (активный рынок для городов с населением менее 500 тыс. человек) (офисные объекты)	7,20%	20,00%	13,60%	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов.". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.
Лейфер (активный рынок для городов с населением менее 500 тыс. человек) (объекты свободного назначения)	5,90%	18,30%	12,10%	
Информационно-справочные материалы для оценщиков "Appra"	6,00%	18,00%	12,00%	https://appra.ru/sprav/2024p2/ofisned/nedozagr.html
Среднее значение	6,37%	18,77%	12,57%	

Источник: анализ информации АО "НЭО Центр"

8.1.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹¹⁶. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"¹¹⁷ аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении, может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

¹¹⁶ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2007. Стр. 124.

¹¹⁷ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. М.: Финансы и статистика, 2008. Стр. 310.

В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки не учитывалась величина эксплуатационных расходов, т. к. данные расходы оплачиваются арендатором помещений отдельно.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- налог на имущество;
- расходы на страхование;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- налог на земельный участок (1,5% от кадастровой стоимости земельного участка);
- расходы на управляющую компанию
- агентское вознаграждение.

Методика определения величины налога на имущество приведена в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций", объектом налогообложения по налогу на имущество начиная с 01.04.2004 г. признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Величина налога на имущество установлена в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принимается стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз. По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливой базы для страхования, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода.

Величина налога на имущество по каждому объекту приведена в таблицах ниже (Таблица 8.47-Таблица 8.51).

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "СК ГАЙДЕ", "АльфаСтрахование", "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,05–0,35% от страховой стоимости. В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной среднему значению для офисно-торговой недвижимости в размере 0,18% от балансовой стоимости.

В качестве балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, т. к. она может отличаться от справедливой в несколько раз. По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует справедливой стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Величина расходов на страхование по каждому объекту приведена в таблицах ниже (Таблица 8.47-Таблица 8.51).

Таблица 8.33. Расчет затрат на страхование

Компания	Тариф, в % от страховой суммы		
	мин.	макс	среднее значение
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
ЗАО "ГУТА-Страхование":	0,04%	0,23%	0,13%
офисные здания	0,03%	0,20%	0,12%
торговые здания	0,04%	0,25%	0,15%
Среднее значение	0,05%	0,30%	0,18%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №238, январь 2015 г. (стр.103)

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = i / ((1+i)^n - 1), \text{ где:}$$

i — ставка дохода (в качестве ставки дохода используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет, на дату оценки — 15,34%¹¹⁸);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет¹¹⁹).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формулам:

$$РФ = SFF \times FV(З_c),$$

где:

$FV(З_c)$ — стоимость "короткоживущих" элементов на дату оценки;

$$FV(З_c) = PV(З_c) \times Д_{кз} \times Д_{кв} \times К_{ув},$$

где:

$PV(З_c)$ — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС¹²⁰;

$Д_{кз}$ — доля "короткоживущих" элементов (50%¹²¹);

$Д_{кв}$ — доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания (30%).

¹¹⁸ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

¹¹⁹ Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

¹²⁰ См. п. 7.3.8.2 Отчета.

¹²¹ К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции (Кув) основывался на прогнозе инфляции. При составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2044 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции (Таблица 8.34), расчет себестоимости строительства объекта оценки (Таблица 8.36, Таблица 8.37) (в дальнейшем расчете использовалось среднее значение) и расчет затрат на замещение объекта оценки (

Таблица 8.38-Таблица 8.42) приведены в таблицах ниже по тексту Отчета.

Таблица 8.34. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2024	2025	2026
Инфляция	6,80%	4,60%	4,07%
Прогнозный период	0,32	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,02	1,05	1,04
Наименование показателя	2027	2028	2029
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2030	2031	2032
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2033	2034	2035
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2036	2037	2038
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2039	2040	2041
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2042	2043	2044
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,68
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,03
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2239		

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.35. Индекс изменения цен в строительстве с даты источника, до даты оценки (с января 2024 по сентябрь 2024 гг.)

Период	Средний региональный индекс для Московской области
01.01.2024	1,003
06.09.2024	1,052
Корректирующий коэффициент	1,0489

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 127, апрель 2024, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2024 г.

Таблица 8.36. Расчет себестоимости строительства для нежилых помещений свободного назначения расположенных в жилых домах

Характеристика	Ед. измерения	Жилая недвижимость	Источник
		Средняя стоимость руб./кв.м (Калининградская область)	
Себестоимость строительства по состоянию на 15.08.2024 г.	долл. США/кв. м без НДС	54 400	https://наш.дом.рф/медиа/новости/2024/08/стоимость-строительства-1-кв.-метра-общей-площади-в-каждом-регионе-в-августе-2024-года
Средний региональный индекс для Калининградской области		1,0000	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки, с учетом регионального коэффициента	руб./кв. м без НДС	54 400	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.37. Расчет себестоимости строительства для нежилых зданий административного назначения

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость на 450 кв. м	Офисная недвижимость на 1 850 кв. м	Офисная недвижимость на 5 750 кв. м	Офисная недвижимость на 9 450 кв. м	Источник
Себестоимость строительства на 01.01.2024 год для Московской области	руб. /кв. м без НДС	88 460	76 910	64 250	57 350	Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2024 Сборник №02 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 16 февраля 2024 г. (https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/361652/)
Коэффициент учитывающий строительство объектов в условиях стесненной городской застройки		1,06	1,06	1,06	1,06	п. 27 https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/361652/
Корректирующий коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации		1,0489	1,0489	1,0489	1,0489	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для Московской области	руб./кв. м без НДС	98 356	85 514	71 438	63 766	
Региональный коэффициент					0,9200	п. 28 https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/361652/
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки, с учетом регионального коэффициента	руб./кв. м без НДС	90 488	78 673	65 723	58 665	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

На основании полученного значения стоимости строительства Исполнителем была рассчитана величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт. Расчеты представлены в таблицах ниже.

Таблица 8.38. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) нежилого помещения, расположенного по адресу Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	06.09.2024
Безрисковая ставка (%)	15,34%
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	206,5
Себестоимость строительства (без учета НДС), руб.	11 233 600
Доля СМР в стоимости строительства, %	82,5% ¹²²
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	9 267 720
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ¹²³
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ¹²⁴
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	1 390 158
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2239
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	3 091 568
Фактор фонда возмещения	0,0094
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	28 985

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.39. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) нежилого помещения, расположенного по адресу Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	06.09.2024
Безрисковая ставка (%)	15,34%
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	39,6
Себестоимость строительства (без учета НДС), руб.	2 154 240
Доля СМР в стоимости строительства, %	82,50%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	1 777 248
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	266 587
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2239
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	592 863
Фактор фонда возмещения	0,0094
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	5 558

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.40. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) нежилого помещения, расположенного по адресу Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	06.09.2024
Безрисковая ставка (%)	15,34%
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	2 299,40
Себестоимость строительства (без учета НДС), руб.	180 901 084
Доля СМР в стоимости строительства, %	82,50%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	149 243 394
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5

¹²² http://psbenergo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17

¹²³ К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 83%. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

¹²⁴ Александров В. Т., Ардинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

Наименование показателя	Данные
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	22 386 509
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2239
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	49 785 293
Фактор фонда возмещения	0,0094
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	466 757

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.41. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) нежилого помещения, расположенного по адресу Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	06.09.2024
Безрисковая ставка (%)	15,34%
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	348,1
Себестоимость строительства (без учета НДС), руб.	43 096 137
Доля СМР в стоимости строительства, %	82,50%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	35 554 313
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	5 333 147
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2239
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	11 860 630
Фактор фонда возмещения	0,0094
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	111 198

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.42. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) нежилого помещения, расположенного по адресу, Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	06.09.2024
Безрисковая ставка (%)	15,34%
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 442,80
Себестоимость строительства (без учета НДС), руб.	103 639 244
Доля СМР в стоимости строительства, %	82,50%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	85 502 376
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	12 825 356
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2251
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	28 538 120
Фактор фонда возмещения	0,0094
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	267 556

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Плата за земельный участок

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ). Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований. Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:

- отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
- предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Таким образом, величина земельного налога на оцениваемые земельные участки принималась на уровне 1,5% от его кадастровой стоимости¹²⁵.

Расходы на управляющую компанию

Определение расходов на вознаграждение управляющей компании

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка¹²⁶, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты услуг управляющей компании составляет 1–3% от действительного валового дохода.

Таблица 8.43. Размер вознаграждения УК объектов коммерческой недвижимости (property management), % от арендной ставки

Характеристики	Значение, % от арендной ставки	Среднее значение, % от арендной ставки
Наиболее характерное значение	1,0-3,0%	2,0%
Для небольших объектов	5,0-10,0%	7,5%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway, №234, сентябрь 2014 г. (стр. 123)

В рамках настоящего Отчета оплата услуг управляющей компании принята Исполнителем на уровне среднего значения для небольших объектов в размере 7,5% от действительного валового дохода.

¹²⁵ Величина кадастровой стоимости оцениваемых земельных участков представлена в п. 3.1 (Табл. 3.2.)

¹²⁶ "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

Определение суммы расходов на агентские вознаграждения

Комиссионные расходы представляют собой расходы, осуществляемые собственником, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Для вакантных помещений на дату оценки в рамках Отчета уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы. В виду того, что в среднем договор аренды заключается на 3-7 лет¹²⁷, Исполнитель принял решение данные расходы распределить по годам (5 лет).

Расчет операционных расходов приведен в таблицах ниже по тексту Отчета.

8.1.4. Этап 4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен ниже в таблице.

8.1.5. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета, учитывая местоположения объекта, его физические характеристики, Исполнитель принял коэффициент капитализации на максимальном уровне из показателей ставок капитализации — 11,58% для офисных помещений на активном рынке и 13,53% на неактивном рынке для регионов России, для торговых помещений - 11,89%. Расчет коэффициента капитализации представлен в таблицах ниже.

Таблица 8.44. Расчет коэффициента капитализации для офисных помещений на активном рынке

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
СтатРиелт	8,00%	11,00%	9,50%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3514-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda
IBC Real Estate	10,50%	12,00%	11,25%	https://ibcrealestate.ru/research/q2-2024-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/
NF Group Research	10,00%	11,00%	10,50%	https://kf.expert/publish/rynok-investicij-1-kvartal-2024
Nikoliers	9,50%	10,50%	10,00%	https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/
CORE.XP	10,00%	11,00%	10,50%	https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-i-kv-2024
Лейфер Л.А. (мнение оценщиков)	5,00%	12,10%	8,50%	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов.". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.
Лейфер Л.А. (мнение сотрудников банка)	6,20%	13,00%	9,60%	
Экономический научный журнал "Оценка инвестиций" Онлайн-сервис АФОС (РФ), офисная недвижимость	7,00%	12,00%	9,50%	https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Capitalization-rate-2024
Среднее значение	8,28%	11,58%	9,92%	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

¹²⁷ <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>

Таблица 8.45. Расчет коэффициента капитализации для офисных помещений на не активном рынке

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
СтатРиелт	11,00%	14,00%	12,50%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3514-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda
Лейфер Л.А. (мнение оценщиков)	5,60%	13,60%	9,60%	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов.". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.
Лейфер Л.А. (мнение сотрудников банка)	7,80%	14,50%	11,20%	
Экономический научный журнал "Оценка инвестиций" Онлайн-сервис АФОС (РФ), офисная недвижимость	7,00%	12,00%	9,50%	https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Capitalization-rate-2024
Среднее значение	7,85%	13,53%	10,70%	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.46. Расчет коэффициента капитализации для торговых помещений

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
СтатРиелт	9,00%	11,00%	10,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3514-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda
IBC Real Estate	11,25%	12,50%	11,88%	https://ibcrealestate.ru/research/q2-2024-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/
NF Group Research	10,00%	13,00%	11,50%	https://kf.expert/publish/rynok-investicij-1-kvartal-2024
Nikoliers	10,50%	11,50%	11,00%	https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/
CORE.XP	11,00%	12,00%	11,50%	https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-i-kv-2024
Экономический научный журнал "Оценка инвестиций" Онлайн-сервис АФОС (РФ), торговая недвижимость	7,00%	12,00%	9,50%	https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Capitalization-rate-2024
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №34	10,30%	11,20%	10,75%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №34. май 2024 г. под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича
Среднее значение	9,86%	11,89%	10,88%	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

8.2. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках доходного подхода

В рамках метода прямой капитализации стоимость объекта недвижимого имущества определяется путем капитализации чистого операционного дохода (деление чистого операционного дохода на коэффициент капитализации). Подробное описание метода прямой капитализации приведено в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Таким образом, в результате расчета справедливой стоимости части оцениваемого имущества, а именно:

- Нежилого помещения. назначение: нежилое, (литер VI из литер А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226;
- Нежилого помещения. 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;
- Административного здания. 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;

- Дополнительного офиса 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;
- Отдельно стоящего здания, 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, в рамках доходного подхода, справедливая стоимость части объекта составила:

209 612 300 (Двести девять миллионов шестьсот двенадцать тысяч триста) руб.

Таблица 8.47. Расчет стоимости оцениваемого нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	206,50
2	Арендпригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	206,50
3	Величина средневзвешенной справедливой арендной ставки за 1 кв. м (без эксплуатационных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	12 499
4	ПВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	2 581 025
5	Уровень недозагрузки	%	12,17%
6	ДВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	2 267 000
7	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	14 272 000
8	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	13 796 267
9	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	14 034 133
10	Эксплуатационные и коммунальные расходы	руб./год без НДС	-
11	Налог на имущество (2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости), руб. год	руб./год	(308 751)
12	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(24 560)
13	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(28 985)
14	Расходы на агентское вознаграждение	руб./год без НДС	(37 783)
15	Расходы на управляющую компанию	руб./год без НДС	(170 025)
16	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(570 104)
17	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	1 696 896
18	Коэффициент капитализации	%	11,89%
19	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	14 272 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.48. Расчет стоимости оцениваемого нежилого помещения свободного назначения, расположенного по адресу Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50 в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	39,60
2	Арендпригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	39,60
3	Величина средневзвешенной справедливой арендной ставки за 1 кв. м (без эксплуатационных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	14 767
4	ПВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	584 765
5	Уровень недозагрузки	%	5,90%
6	ДВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	550 264
7	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	3 473 300
8	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	3 357 523
9	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	3 415 412
9	Эксплуатационные и коммунальные расходы	руб./год без НДС	-
10	Налог на имущество (2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости), руб. год	руб./год	(75 139)
11	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(6 148)
12	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(5 558)

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
13	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	(9 171)
14	Расходы на управляющую компанию	руб./год без НДС	(41 270)
15	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(137 286)
16	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	412 978
17	Коэффициент капитализации	%	11,89%
18	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	3 473 300

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.49. Расчет стоимости оцениваемого нежилого здания административного назначения, расположенного по адресу Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28 в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	2 299,40
2	Арендпригодная площадь объекта	кв. м	2 299,40
3	Величина средневзвешенной справедливой арендной ставки за 1 кв. м (без эксплуатационных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	10 000
4	ПВД от всех арендопригодных помещений (без эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	22 994 000
5	Уровень недозагрузки	%	0,00%
6	ДВД от всех арендопригодных помещений (без учета эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	22 994 000
7	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	118 552 000
8	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	114 600 267
9	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	116 576 133
10	Эксплуатационный и коммунальные расходы	руб./год	-
11	Налог на имущество (2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости), руб. год	руб./год	(2 564 675)
12	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(209 837)
13	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(466 757)
14	Налог на земельный участок (1,5% от кадастровой стоимости земельного участка)	руб./год	(296 747)
15	Расходы на агентское вознаграждение	руб./год без НДС	-
16	Расходы на управляющую компанию	руб./год без НДС	(1 724 550)
17	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(5 262 566)
18	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	17 731 434
19	Коэффициент капитализации	%	11,58%
20	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, в том числе:	руб. без НДС	153 121 000
21	Справедливая стоимость земельного участка, относящегося к объекту оценки	руб. (НДС не облагается)	34 569 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.50. Расчет стоимости оцениваемого нежилого здания административного назначения, расположенного по адресу, Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	348,10
2	Арендпригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	348,10
3	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки за 1 кв. м (без эксплуатационных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	6 317
4	ПВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	2 198 903
5	Уровень недозагрузки	%	12,57%
6	ДВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	1 922 574
7	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	9 687 000
8	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	9 364 100
9	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	9 525 550
10	Эксплуатационные и коммунальные расходы	руб./год без НДС	-
11	Налог на имущество (от балансовой стоимости)	руб./год	(213 114)
12	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(16 670)
13	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(111 198)
14	Налог на земельный участок (1,5% от кадастровой стоимости земельного участка)	руб./год	(27 336)
15	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	(32 043)
16	Расходы на управляющую компанию	руб./год без НДС	(144 193)

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
17	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(544 554)
18	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	1 378 020
19	Коэффициент капитализации	%	11,58%
20	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	11 900 000
21	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. с НДС	14 280 000
21	Справедливая стоимость права собственности земельного участка	руб. НДС не облагается	2 213 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.51. Расчет стоимости оцениваемого нежилого здания административного назначения, расположенного по адресу Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8 в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	1 442,80
2	Уровень арендопригодности общей площади объекта недвижимости	%	85,61%
3	Полезная арендопригодная площадь помещений	кв. м	1 235,20
3.1.	Полезная арендопригодная площадь помещений 1-го этажа	кв. м	627,80
3.2.	Полезная арендопригодная площадь помещений 2-го этажа	кв. м	607,40
4	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки для помещений, расположенных на 1-м этаже (без учета НДС (20%))	руб./кв. м/год	4 830
5	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки для помещений, расположенных на 2-м этаже (без учета НДС (20%))	руб./кв. м/год	4 540
6	ПВД от всех арендопригодных помещений	руб./год без НДС	5 790 016
7	Уровень недозагрузки помещений и недосбор арендной платы	%	12,57%
8	ДВД от объекта оценки	руб./год без НДС	5 062 404
9	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	21 852 600
10	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	21 124 180
11	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	21 488 390
12	Эксплуатационные и коммунальные расходы	руб./год без НДС	-
13	Налог на имущество (2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости)	руб./год	(472 745)
14	Расходы на страхование (0,18% от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(38 679)
15	Налог на земельный участок	руб./год	(187 128)
16	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(267 556)
17	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	(84 373)
18	Расходы на управляющую компанию	руб./год без НДС	(379 680)
19	Операционные расходы	руб./год без НДС	(1 430 161)
20	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	3 632 243
21	Коэффициент капитализации	%	13,53%
22	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб./год без НДС	26 846 000
23	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб./год с НДС	32 215 200
23.1.	В том числе справедливая стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода	руб. НДС не облагается	4 993 400

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на двух подходах к оценке (доходном и сравнительном), Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости оцениваемых объектов с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При расчете итоговой справедливой стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки. Краткая характеристика используемых подходов приведена в приложении 2 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную справедливую стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Таблица 9.1. Анализ достоинств и недостатков используемых подходов оценки, согласование результатов для определения справедливой стоимости объектов оценки, расположенных по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а; Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50; Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а; Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход (степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0))	Комментарий	Доходный подход (степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0))	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах	0	Информация об объектах-аналогах получена из открытых источников. Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность	0	Не соответствует в полной мере, т.к. информация о величине арендных ставок принималась из открытых источников. Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность
3	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие типу объекта и характеру его использования	0	Не соответствует в полной мере, т.к. нет возможности подобрать полностью идентичные аналоги	1	Соответствует в полной мере

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход (степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0))	Комментарий	Доходный подход (степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0))	Комментарий
5	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	0	Не соответствует в полной мере
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Сделки по аренде систематичны, цены сделок соответствуют рыночным данным
8	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует среднерыночному диапазону
9	Способность учитывать текущее техническое состояние	0	Не соответствует в полной мере	0	Не соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		6		6	
Общая сумма положительных критериев				12	
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		50%		50%	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.2. Анализ достоинств и недостатков используемых подходов оценки для определения справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход (степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0))	Комментарий	Доходный подход (степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0))	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	0	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах	0	Информация об объектах-аналогах получена из открытых источников. Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность	1	Не соответствует в полной мере, т.к. информация о величине арендных ставок принималась из открытых источников. Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность
3	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	0	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие типу объекта и характеру его использования	0	Не соответствует в полной мере, т.к нет возможности подобрать полностью идентичные аналоги	1	Соответствует в полной мере
5	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Не соответствует в полной мере
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	0	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	Соответствует в полной мере	1	Сделки по аренде систематичны, цены сделок соответствуют рыночным данным
8	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	0	Соответствует в полной мере	1	Соответствует среднерыночному диапазону
9	Способность учитывать текущее техническое состояние	0	Не соответствует в полной мере	1	Не соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		1		9	
Общая сумма положительных критериев				10	
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		10%		90%	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

9.2. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Итоговая справедливая стоимость нежилого здания (гараж) с кадастровым номером 36:33:0002401:519, входящего в состав Объекта оценки, был рассчитан с использованием одного подхода: сравнительного. Доходный подход при расчете справедливой стоимости гаражей не используется в связи с тем, что рынок аренды объектов аналогичной полезности в Московской области отсутствует, соответственно, нет возможности достоверно определить ставку аренды на объекты недвижимости, что в итоге может привести к существенному искажению справедливой стоимости. Так как в данном случае сравнительный и доходный подходы не применялись, удельный вес затратного подхода по техническим подстанциям принят равным **100%**.

Итоговая справедливая стоимость земельного участка с кадастровым номером 39:15:132320:5, была рассчитана с использованием одного подхода: сравнительного. Так как в данном случае затратный и доходный подходы не применялись, удельный вес сравнительного подхода принят равным **100%**.

Итоговая справедливая стоимость нежилых помещений свободного и офисного назначения, а также выделенные доли стоимости земельных участков для отдельно стоящих зданий, была рассчитана с использованием сравнительного и доходного подхода. Удельный вес сравнительного подхода принят равным **50%**, удельный вес доходного подхода принят равным **50%**.

Итоговая справедливая стоимость нежилых помещений офисного назначения по адресу Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28, была рассчитана с использованием сравнительного и доходного подхода. Удельный вес сравнительного подхода принят равным **10%**, удельный вес доходного подхода принят равным **90%**.

Расчет итоговой справедливой стоимости Объекта оценки представлен ниже, а также пообъектное распределение итоговой справедливой стоимости.

Таким образом справедливая стоимость объекта оценки в рамках настоящего Отчета составила:

214 937 000 (Двести четырнадцать миллионов девятьсот тридцать семь тысяч) руб.

Таблица 9.3. Расчет итоговой справедливой стоимости для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб. (без НДС)	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	13 126 000	0,5	6 563 000
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	14 272 000	0,5	7 136 000
3	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	Не применялся	-	-
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. (без НДС)				13 699 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.4. Расчет итоговой справедливой стоимости для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб. (без НДС)	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	4 589 000	0,5	2 294 500
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	3 473 300	0,5	1 736 650
	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	Не применялся	-	-
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. (без НДС)				4 031 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.5. Расчет итоговой справедливой стоимости для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб., без НДС	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	168 368 000	0,1	16 836 800
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	153 121 000	0,9	137 808 900
3	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	Не применялся	-	-
Справедливая стоимость объекта оценки, руб., без НДС, в том числе:				154 646 000
3	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	34 569 000	1,0	34 569 000
4	Справедливая стоимость улучшений без учета НДС (20%)			120 077 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.6. Расчет итоговой справедливой стоимости для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб. (без НДС)	Удельный вес подхода	Величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. (без НДС)
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	16 089 000	0,5	8 045 000
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	11 900 000	0,5	5 950 000
3	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	Не применялся	-	-
4	Справедливая стоимость объекта оценки, руб., без НДС, в том числе:			13 995 000
4.1.	справедливая стоимость улучшений без учета НДС (20%)			11 436 000
4.2.	справедливая стоимость права собственности земельного участка (НДС не облагается)			2 559 000
4.2.1.	справедливая стоимость права собственности земельного участка (НДС не облагается) в рамках сравнительного подхода	2 903 000	0,5	1 452 000
4.2.2.	справедливая стоимость права собственности земельного участка (НДС не облагается) в рамках доходного подхода	2 213 000	0,5	1 107 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.7. Расчет итоговой справедливой стоимости для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб. (без НДС)	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	29 660 000	0,5	14 830 000
2	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	26 846 000	0,5	13 423 000
3	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Не применялся	-	-
4	Справедливая стоимость объекта оценки, в том числе:			28 253 000

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб. (без НДС)	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
4.1.	справедливая стоимость здания без учета НДС (20%)			23 080 000
4.2.	справедливая стоимость права собственности земельного участка (НДС не облагается)			5 173 000
4.2.1.	справедливая стоимость права собственности земельного участка (НДС не облагается) в рамках сравнительного подхода	5 351 000	0,5	2 676 000
4.2.2.	справедливая стоимость права собственности земельного участка (НДС не облагается) в рамках доходного подхода	4 993 400	0,5	2 497 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.8. Расчет итоговой справедливой стоимости для оцениваемого объекта (гаража), расположенного по адресу, Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб. (без НДС)	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	313 000	1,0	313 000
2	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Не применялся	-	-
3	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Не применялся	-	-
4	Справедливая стоимость гаража			313 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.9. Итоговая справедливая стоимость объекта оценки пообъектно

Наименование	Адрес	Справедливая стоимость по состоянию на 06.09.2024 г., руб. без НДС
Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 443,1 кв. м., инв. №: 899, литер А, ГЗ. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:00-00-00:00:899	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8	23 080 000
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 (или условный) номер: 36:33:00-00-00:00:899/2	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8	313 000
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 (или условный) номер: 36:33:0002401:4	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8	5 173 000
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 (или условный) номер: 39:15:12 15 43:0007:18540\А:П1:0000\I	Калининградская область, г. Калининград, проспект Мира, д. 72-72а	13 699 000
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 (или условный) номер: 39-39-01/306/2008-887	Калининградская область, г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50	4 031 000
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	Калининградская область, г. Балтийск, проспект Ленина, д. 23-а	11 436 000

Наименование	Адрес	Справедливая стоимость по состоянию на 06.09.2024 г., руб. без НДС
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	Калининградская обл, г. Балтийск, пр. Ленина, 23А	2 559 000
Административное здание. Площадь: общая 2 299,4 кв.м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом. №28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:13 23 20:0001:4464\А	Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом. №28	120 077 000
Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов - под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв.м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:13 23 20:0005	Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28	34 569 000
ИТОГО		214 937 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденных приказом №200 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 декабря 2014 г.
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда".
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, отраженных в "Описание процесса осмотра объекта оценки" раздела 3.5 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

**Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т. А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия выписки из ЕГРН от 16.08.2024 г. №КУВИ-001/2024-208587388;
- копия выписки из ЕГРН от 16.08.2024 г. №КУВИ-001/2024-208589406;
- информационное письмо №МН-2-130521И от 13.05.2021 г. о величине операционного дохода от сдачи в аренду оцениваемого здания;
- дополнительное соглашение №4 к Договору №2979 от 02.11.2023 г.;
- информационное письмо о наличии инженерных коммуникаций №МН-12-31020И от 31.01.2020г.;
- копия выписки из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208587492;
- копия выписки из ЕГРН от 05.02.2024 г. № КУВИ-001/2024-208589888;
- копия кадастрового паспорта на земельный участок №39/10-ВСЗУ-29-30 от 15.01.2010 г.;
- копия выписки из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208587749;
- копия выписки из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208587973;
- копия Выписки из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208589210;
- копия Выписки из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208588419;
- копия Выписки из ЕГРН от 16.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-208588794;
- копия кадастрового плана земельного участка;
- копия кадастрового паспорта на здание;
- копия технического паспорта на здание;
- копии справок о балансовой стоимости имущества б/н;
- копия Договора аренды №МН-1-150620 от 15.06.2020 г.;
- копия Дополнительного соглашения к Договору аренды № МН-1-150620 от 15.06.2020 г. от 18.01.2024 г.;
- копия Договора аренды № МН-1-291018 от 29.10.2018 г.;
- копия Дополнительного соглашения к Договору аренды № МН-1-291018 от 29.10.2018 г. от 22.11.2022 г.;
- копии справок о балансовой стоимости имущества б/н;
- копии технической документации;
- информацию консультационного характера.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

- Григорьев В. В. "Оценка и переоценка основных фондов", – М.: "Инфра-М", 1997 г.;
- Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости" – СПб.; 1997 г.;
- Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", – М.; 1994 г.;
- Д. Фридман, Н. Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", – М.; 1995 г.

Порталы:

- www.cbonds.ru
- www.cbr.ru
- www.irr.ru
- www.mian.ru
- www.miel.ru
- www.incom.ru
- www.rieltor.ru
- www.paulsyard.ru
- www.zdanie.info
- www.blackwood.ru
- www.roszem.ru
- www.realto.ru
- www.ners.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"





г. г. Москва, Россия

«06» декабря 2023 г..

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/50014/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08305/776/50014/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

АО «НЭО ЦЕНТР»
Россия, 119017, ГОРОД МОСКВА, ПЕР. ПЫЖЕВСКИЙ, Д. 5, СТР. 1, ОФИС 160
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

3.1. С 00:00 часов «01» января 2024 г. по 24:00 часов «31» декабря 2024 г. (Период страхования).
3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2016г.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

2 000 000 000,00 (Два миллиарда и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

1 600 000 000,00 (Один миллиард шестьсот миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по каждому страховому случаю, безусловная.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан, Беларусь.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»



Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию

должность

Горин Александр Олегович

Ф.И.О.

Доверенность №5273/23N от 24.11.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: Мартыросова Елена Олеговна
Тел. (495)785-0888_751002 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru



119311, г. Москва,
пр-т Вернадского, д.8А
тел.: +7 (495) 604 4170
факс.: +7 (495) 604 4169

ОКПО: 71680240
ОГРН: 1047796002451
ИНН: 7706519810
КПП: 772901001

e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 28 июня 2024 г.

Акционерное общество «НЭО Центр» (АО "НЭО Центр") является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 23.10.2007, свидетельство о членстве № 1090.

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Суслова С. В.

В АВАНГАРДЕ
ОЦЕНКИ



info@smao.ru
www.smao.ru



☎ ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

ДОВЕРЕННОСТЬ №56/23

Одиннадцатое декабря две тысячи двадцать третьего года

город Москва

Настоящей доверенностью **акционерное общество «НЭО Центр»**, ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество), **в лице генерального директора Серегина Павла Федоровича**, действующего на основании устава, уполномочило

гражданку Матвееву Арину Фаназиловну (паспорт серия 45 15 №508186, выдан 12.01.2016 г. отделением УФМС России по г. Москве по району Красносельский, код подразделения 770-006, адрес регистрации: г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 6, кв. 22)

- представлять интересы Общества в коммерческих и некоммерческих организациях, государственных органах власти и правоохранительных органах;
- вести переговоры, определять условия и заключать с третьими лицами (российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве исполнителя) договоры на проведение оценки, выполнение работ, оказание консультационных и иных услуг, сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 3 000 000 (Три миллиона) руб., в т. ч. НДС, а также изменять, дополнять, отказываться от исполнения и расторгать вышеуказанные договоры;
- заключать договоры с российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также с индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика) на выполнение работ, оказание услуг (за исключением рамочных договоров), сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 1 000 000 (Один миллион) руб., в т. ч. НДС, подписывать акты сдачи-приемки услуг (работ) по таким договорам, дополнять, расторгать, отказываться от исполнения, а также выполнять иные действия, необходимые для исполнения настоящего поручения;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с российскими и зарубежными юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 500 000 (Пятьсот тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с физическими лицами от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 100 000 (Сто тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать от имени Общества документы и их копии, связанные с деятельностью Общества по оказанию услуг и выполнению работ, а именно: коммерческие предложения, письма, заявки, запросы, уведомления, акты приема-передачи документов, претензии, ответы на претензии, протоколы совещаний; подписывать отчеты об оценке, бизнес-планы, заключения, инженерные записки и иные результаты услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом; акты сдачи-приемки услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом, счета, счета-фактуры, командировочные удостоверения, а также подписывать соглашения о конфиденциальности, соглашения о сотрудничестве, агентские договоры и соглашения о консорциуме.

Настоящая доверенность выдана сроком на **1 (Один) год, без права передоверия**.

Образец подписи уполномоченного лица  **А. Ф. Матвеева**

Генеральный директор



☎ +7 (495) 739-39-77

🌐 www.neoconsult.ru

✉ info@neoconsult.ru

📍 123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова
Татьяна Алексеевна**

Паспорт 94 04 522315, выдан УВД г. Воткинска и Воткинского района
Удмуртской Республики. Дата выдачи 23.12.2004 г. Код подразделения 182-006

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.04.2016 г. за № 2000

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 31.03.2016 г.

Президент



А. В. Каминский

002775

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НПО «СРОО «ЭС»





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/0000009/21-01**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения №08305/776/0000009/21-01 к Договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/0000009/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Соломенникова Татьяна Алексеевна**
Местонахождение: 141196, Московская обл., г. Фрязино, пр-кт Мира, 18а, кв. 21
ИНН 180401952057

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей

Территория страхового покрытия: Россия, Грузия, Казахстан, Белоруссия.

Безусловная франшиза не установлена.

Срок действия Договора страхования:

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

115162, Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б + 8-800-333-0-999 (звонок по России бесплатный); +7 (495) 788-0-999 + Лицензия Банка России СИ № 2239 от 13.01.2017 г.



Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2024 г.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д. А./

Страхователь:
Соломенникова Татьяна Алексеевна



/ Соломенникова Т. А./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«13» декабря 2021 г.

Полис №08305/776/0000009/21-01

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

2

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков»
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srososvet.ru, mail@srososvet.ru

Выписка № 53604
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010) выдана по заявлению

АО "НЭО Центр"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Соломенникова Татьяна Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2016 за регистрационным номером № 2000

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024799-1 от 15.07.2021 по направлению "Оценка недвижимости".

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20.04.2023

Дата составления выписки 20.04.2023

Специалист отдела реестра



Д.А. Сладкова

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

Признанные в мире основные принципы оценки и определения включены в Международные стандарты оценки (МСО).

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости¹²⁸.

Недвижимость — земельные участки и любые объекты, которые являются их естественной частью (например, зеленые насаждения, полезные ископаемые) или неразрывно с ними связанные (например, здания, улучшения и любые неотделимые элементы зданий, включая механическое и электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними.

Недвижимое имущество — любые права, имущественные интересы и выгоды, связанные с правом собственности на недвижимость, в том числе любые права, имущественные интересы или выгоды с отрицательным содержанием (т. е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу.

Недвижимость специализированного назначения — недвижимость, предназначенная для ведения определенной коммерческой деятельности, стоимость которой отражает ценность именно для этого вида деятельности.

Дата оценки — дата, по состоянию на которую оценщик приводит свое мнение о стоимости. Дата оценки также может подразумевать конкретное время суток, если стоимость данного вида актива может существенно измениться в течение суток.

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹²⁹.

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей¹³⁰.

Инвестиционная стоимость — это субъектно-специфический вид стоимости. Несмотря на то, что стоимость актива для владельца может быть равна той сумме, которую можно выручить от его продажи другой стороне, в этом виде стоимости отражаются выгоды, получаемые экономическим субъектом от владения активом и, соответственно, не предполагается какого-либо обмена активом. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое положение и финансовые цели экономического субъекта, для которого выполняется оценка. Она часто используется для определения эффективности инвестиций¹³¹.

¹²⁸ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁹ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³⁰ п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³¹ п. 60.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Ликвидационная стоимость — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга¹³².

Инспекция оцениваемого имущества — посещение или осмотр оцениваемого имущества с целью его изучения и получения информации, необходимой для подготовки профессионального мнения о его стоимости.

Допущение — принятые факты, которые не расходятся с теми или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки¹³³, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком¹³⁴

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих¹³⁵.

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна¹³⁶.

Доходный подход — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного потока или экономии на расходах, сформированных активом¹³⁷.

Затратный подход — дает возможность получить показатель стоимости, используя экономический принцип, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше той суммы, в которую обойдется получение актива с равной полезностью, будь то посредством его приобретения или постройки — в отсутствие учета усложняющего фактора времени, неудобств, риска или других факторов. Этот подход дает возможность получить показатель стоимости путем расчета текущих затрат замещения или воспроизводства актива и внесения скидки на физический износ и все прочие уместные виды устаревания¹³⁸.

Рыночная арендная плата — это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения¹³⁹.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.¹⁴⁰ Наиболее эффективное использование должно

¹³² п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³³ п. 200.2 (а) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³⁴ п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³⁵ п. 200.2 (б), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³⁶ п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹³⁷ п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹³⁸ п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹³⁹ п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴⁰ п. 140.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.¹⁴¹

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, ramпы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁴².

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁴³.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за вычетом операционных расходов (ОР).

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁴⁴.

Коэффициент (ставка) капитализации (К) — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату¹⁴⁵.

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже¹⁴⁶.

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска¹⁴⁷.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹⁴⁸.

¹⁴¹ п. 140.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴² Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹⁴³ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

¹⁴⁴ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹⁴⁵ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁴⁶ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹⁴⁷ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁴⁸ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹⁴⁹

В предпосылке оценки, или предполагаемом использовании, выражаются условия (обстоятельства) использования актива или обязательства. Для разных видов стоимости могут требоваться особые предпосылки оценки или они могут допускать рассмотрение нескольких предпосылок оценки. Вот некоторые общие предпосылки оценки:

- наиболее эффективное использование,
- текущее/существующее использование,
- упорядоченная ликвидация (реализация),
- вынужденная продажа.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника. Хотя эта концепция чаще всего применяется к нефинансовым активам, поскольку многие финансовые активы не имеют альтернативных видов использования, возможны случаи, когда будет необходимо рассмотреть вопрос наиболее эффективного использования и в отношении финансовых активов.

Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости. Если такой вид использования отличается от текущего использования, затраты на перевод актива в его наиболее эффективную форму использования окажут влияние на его стоимость.

Наиболее эффективным использованием актива может оказаться его текущее или существующее использование, если он используется оптимально. Однако наиболее эффективное использование актива может отличаться от его текущего использования или даже может представлять собой его упорядоченную ликвидацию.

Наиболее эффективное использование актива, оцененного в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования как части в составе группы активов, когда должен решаться вопрос его вклада в общую стоимость группы.

Определение вида наиболее эффективного использования предполагает следующее:

- Определить, является ли то или иное использование актива физически возможным: учитываться будут те использования, которые были бы сочтены участниками разумными.
- Для того, чтобы учесть требование "юридической допустимости", необходимо принять во внимание любые правовые ограничения на использование актива, например, градостроительные определения / ограничения по зонированию, а также вероятность того, что эти ограничения изменятся в будущем.
- Требование о том, что использование должно быть финансово обоснованным, учитывает, принесет ли альтернативное использование актива, которое физически возможно и юридически допустимо, достаточную отдачу типичному участнику сверх отдачи в его текущем использовании — после учета затрат на перевод актива в такое альтернативное использование.

Текущее использование / существующее использование — это форма использования актива, обязательства или группы активов и/или обязательств в настоящее время. Текущее использование может быть и формой наиболее эффективного использования актива, но это не обязательно так.

При **упорядоченной ликвидации (реализации)** указывают стоимость группы активов, которая может быть реализована в процессе ликвидационной распродажи, предусмотрев разумные сроки на поиск покупателя (или покупателей), при этом продавец вынужден осуществлять продажу "в существующем состоянии" и "в месте расположения".

Разумный срок, отведенный на поиск покупателя (или покупателей), может варьироваться в зависимости от вида актива и рыночных условий.

¹⁴⁹ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

Термин **"вынужденная продажа"** часто используется в обстоятельствах, когда продавец вынужден совершить продажу и, как следствие, у него нет времени на нормальный период экспозиции, а покупатели не могут провести должную проверку. Цена, которую можно получить в этих обстоятельствах, будет зависеть от характера давления на продавца и от того, почему не может быть осуществлена надлежащая экспозиция / маркетинг актива. Она также может отражать последствия для продавца от невозможности совершить продажу в течение отведенного срока. Если характер и причины давления на продавца неизвестны, то цену, которую можно получить при вынужденной продаже, нельзя будет правильно определить. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, будет отражать его конкретные обстоятельства, а не те обстоятельства, которые характерны для гипотетического заинтересованного продавца из определения рыночной стоимости. Вынужденная продажа — это описание ситуации, при которой происходит обмен, а не четко обозначенный вид стоимости.

Если требуется определить цену, которая может быть получена при вынужденной продаже, необходимо четко указать причины ограничений, влияющих на продавца, а также последствия от невозможности осуществить продажу в отведенный срок, указав соответствующие допущения. Если на дату оценки таких причин нет, они должны быть четко указаны как специальные допущения.

Предпосылка вынужденной продажи, как правило, отражает наиболее вероятную цену, которую можно получить за конкретное имущество при соблюдении всех указанных ниже условий:

- завершение продажи в короткий срок,
- актив подпадает под действие рыночных условий, действующих на дату оценки или в определенный период времени, в течение которого сделка должна быть завершена,
- и покупатель, и продавец действуют осмотрительно и осведомленно,
- продавец вынужден совершить продажу,
- покупатель имеет типичную мотивацию [к сделке],
- обе стороны действуют так, как они считают лучше для них,
- применение обычных мер по проведению маркетинга невозможно из-за отведенного короткого срока экспозиции,
- оплата будет произведена денежными средствами.

Продажи на неактивном или падающем рынке автоматически не являются свидетельствами "вынужденных продаж" просто потому, что продавец мог бы надеяться на получение лучшей цены, если бы положение улучшилось. Если продавец не вынужден продать в срок, который не позволяет осуществить надлежащий маркетинг актива, такой продавец будет считаться заинтересованным продавцом в соответствии с определением рыночной стоимости.

Хотя подтвержденные сделки "вынужденных продаж", как правило, не рассматриваются в оценках, в которых видом стоимости является рыночная стоимость, могут возникнуть трудности при выяснении того факта, что сделка между независимыми сторонами на рынке была вынужденной продажей.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям:

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

1. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

2. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
4. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

В настоящее время в Российской Федерации документы международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) 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).

Основными документами, регламентирующими определение стоимости основных средств для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- Общие стандарты:

- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 104 "Виды стоимости";
- МСО 105 "Подходы и методы оценки";
- Стандарты по активам:
- МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
- МСО 210 "Нематериальные активы";
- МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
- МСО 230 "Запасы";
- МСО 300 "Машины и оборудование";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹⁵⁰.

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен¹⁵¹.

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды¹⁵².

Основные средства¹⁵³ представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;

¹⁵⁰ IFRS 1, п. 3.

¹⁵¹ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹⁵² IAS 38, п. 8.

¹⁵³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги¹⁵⁴.

Балансовая стоимость¹⁵⁵ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹⁵⁶ — 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.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива¹⁵⁷.

Инвестиционное имущество¹⁵⁸ — недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся 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; а также
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем, — недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹⁵⁹.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами¹⁶⁰.

¹⁵⁴ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹⁵⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁵⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁵⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁵⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁵⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁶⁰ IAS 1, п. 7.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости¹⁶¹.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹⁶².

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.¹⁶³

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.¹⁶⁴

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.¹⁶⁵

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которую можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

Класс основных средств — это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;

¹⁶¹ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁶² п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁶³ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁶⁴ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁶⁵ п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование¹⁶⁶.

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив¹⁶⁷.

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющих на предприятии, и отнесение каждой единицы основных средств к соответствующему классу.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Аренда

Аренда земельных участков и зданий классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться¹⁶⁸.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹⁶⁹.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹⁷⁰:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;
- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;

¹⁶⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹⁶⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹⁶⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁶⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁷⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой¹⁷¹:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прочие доходы или убытки от колебаний справедливой оценки остаточной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части выручки от продажи в конце срока аренды); и
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом аренды) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 7-13 стандарта IAS 17 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

¹⁷¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹⁷²:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта¹⁷³:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹⁷⁴.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;

¹⁷² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹⁷³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

¹⁷⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

Методология определения срока полезной службы имущества

В рамках Отчета об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСФО Исполнитель может определять срок полезной службы актива.

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами¹⁷⁵.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива¹⁷⁶.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ.

Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;
- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

¹⁷⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁷⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹⁷⁷ объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный 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, т. е. 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 в форме 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.

"Справедливая стоимость" — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения¹⁷⁸.

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 (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)¹⁷⁹.

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 стоимости¹⁸⁰.

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых¹⁸¹.

¹⁷⁷ Фонд МСФО.

¹⁷⁸ Фонд МСФО.

¹⁷⁹ IFRS 13, п. 2.

¹⁸⁰ IFRS 13, п. 3.

¹⁸¹ IFRS 13, п. 11.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях¹⁸².

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 обязательства¹⁸³.

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 образом¹⁸⁴.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства¹⁸⁵.

В таких случаях предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
 - доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
 - рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁸⁶

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода¹⁸⁷.

¹⁸² IFRS 13, п. 15.

¹⁸³ IFRS 13, п. 16.

¹⁸⁴ IFRS 13, п. 27.

¹⁸⁵ IFRS 13, п. 32.

¹⁸⁶ IFRS 13, п. 38.

¹⁸⁷ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

Таким образом, для определения справедливой стоимости основных средств применяются три фундаментальных подхода:

- затратный подход (метод);
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов, обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.

Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:¹⁸⁸

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита¹⁸⁹.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России¹⁹⁰.

¹⁸⁸ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

¹⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

¹⁹⁰ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения¹⁹¹.

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

возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

5. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан¹⁹².

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения¹⁹³:

- 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);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

¹⁹¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

¹⁹² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

¹⁹³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) + ПП - НИ + C_{зем.уч.},$$

где:

С_{зп} — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непроектного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)¹⁹⁴);

НИ — накопленный износ;

С_{зем.уч.} — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

¹⁹⁴ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

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 рамках затратного подхода применяются следующие методы¹⁹⁵:

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

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий¹⁹⁶.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1. полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
2. затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта¹⁹⁷.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов¹⁹⁸.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся¹⁹⁹:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом²⁰⁰.

Модульный метод (метод разбивки по компонентам) оценки затрат заключается в расчленении всего строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т. п.

Метод аналогов — метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

¹⁹⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 26.

¹⁹⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 27.

¹⁹⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 28.

¹⁹⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 30.

¹⁹⁹ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

²⁰⁰ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;
- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = C_{\text{ср.ед.}} \times V,$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

C_{ср.ед.} — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (**V**) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (**C_{ср.ед.}**) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ.

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;

- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость"²⁰¹ 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб."
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = С_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times (1 + \text{Ппр}\%) \times V(S),$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

С₆ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

K₁ — регионально-климатический коэффициент;

K₂ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

K₃ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

²⁰¹ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

К₄ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

К₅ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

К₆ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

П_{пр}% — прибыль предпринимателя, %;

V — количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатический коэффициент (K_1) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине K_1 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K_2)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине K_2 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (K_3)

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской области и рассматриваемого региона. Определяется по данным справочника оценщика "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K_4)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (K_5)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Значение коэффициента определяется на основании межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" (Москва, КО-ИНВЕСТ®, табл. "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ").

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (K_6)

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента аналога, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ®.

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_a \times \Phi_o / \Phi_a,$$

где:

C_о — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

C_а — стоимость конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

Φ_о — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

Фа — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.²⁰²

Затраты на воспроизводство (ЗВ) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$ЗВ = С_6 \times К,$$

где:

С₆ – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

К – коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемого объекта до даты оценки.

Допущение. В процессе применения данного метода Исполнитель указывает на ряд допущений:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости **С₆**, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект²⁰³.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами²⁰⁴:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

²⁰² Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

²⁰³ Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

²⁰⁴ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

Метод аналогов — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

Метод экспертного опроса — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представлений инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

Метод вмененных издержек — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров²⁰⁵.

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в методике рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" (**Иф**).

Издержки на финансирование (**Иф**), в частности строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

$$ЗЗ = (И_{п} + И_{к}) \times (1 + И_{ф\%}),$$

где:

Иф% — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

Ип — прямые издержки на строительство;

Ик — косвенные издержки на строительство.

Вследствие достаточной продолжительности строительства оцениваемых объектов недвижимости при определении издержек на финансирование капиталовложений возникает необходимость учета периода привлечения заемных средств.

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$ЗЗ = (И_{п} + И_{к}) \times (1 + И_{ф\%})^n,$$

где:

n — период привлечения заемных средств.

²⁰⁵ <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

На практике инвестирование строительства идет периодически в течение срока строительства, согласно технологической необходимости, и формула расчета издержек на финансирование капиталовложений примет вид:

$$И_{\Phi} \% = \sum_{i=1}^n [K_i \times (1 + R)^n] - 1$$

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

K_i — доля стоимости нового строительства ($C_{стр}$) в i -том периоде инвестирования;

n_i — продолжительность периода времени от осуществления инвестиции в момент i до окончания строительства;

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости.

Значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости (R) рассчитывается по формуле:

$$R = R_{cc} \times D_{cc} + R_{зс} \times D_{зс},$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

R_{cc} — доходность собственных средств;

D_{cc} — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

$R_{зс}$ — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

$D_{зс}$ — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных (D_{cc}) и доли заемных средств ($D_{зс}$) в общих затратах на строительство

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$$D_{cc} = 0,4;$$

$$D_{зс} = 0,6.$$

Определение стоимости заемных средств ($R_{зс}$) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала $R_{зс}$ необходимо учитывать, что в общем виде затраты по займам представляют собой затраты, понесенные компанией в связи с привлечением и обслуживанием заемных средств. С учетом конкретной ситуации они могут включать:

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;
- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе

со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной основе в течение непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии. Как правило, при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств $R_{зс}$ определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости на дату оценки.

Определение доходности на собственные средства (R_{cc})

Расчет доходности собственного капитала (R_{cc}) производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{cc} = BC + P,$$

где:

BC — безрисковая ставка дохода,

P — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (BC)

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята средневзвешенная эффективная ставка дохода по облигациям федерального займа. Срок погашения выбирается исходя из условия, что он сопоставим со сроком строительства объектов недвижимости.

Премия за риск строительства объекта (P)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"²⁰⁶. "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"²⁰⁷.

²⁰⁶ Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

²⁰⁷ Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**²⁰⁸.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков²⁰⁹:

- финансовые риски;
- маркетинговые риски;
- технологические риски;
- риски участников проекта;
- политические риски;
- юридические риски;
- экологические риски;
- строительные риски;
- специфические риски;
- обстоятельства непреодолимой силы или "форс-мажор".

Перечисленные виды рисков и таблица расчета премии (надбавки) за риск строительства объекта **(Р)** методом взвешенной оценки рисков приведены в таблице ниже.

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
 - низкое значение — 1%;
 - значение ниже среднего — 2%;
 - среднее значение — 3%;
 - значение выше среднего — 4%;
 - высокое значение — 5%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Финансовые риски										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									

²⁰⁸ Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

²⁰⁹ В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итого:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:										К
Количество факторов										49
Премия за риск строительства объекта, %										%

Источник: www.inventech.ru/lib/business-plan

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся²¹⁰:

- метод экономического возраста;
- метод рыночной экстракции;
- метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

Метод экономического возраста — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$НИ = ДВ/СЭС \times (СУ-УФИ),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$НИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

И_{физ.} — физический износ;

И_{функ.устар.} — функциональное устаревание;

И_{экон.устар.} — экономическое (внешнее) устаревание.

²¹⁰ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят²¹¹:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ.

Методы определения физического износа²¹²:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

Данный метод применяется для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов.

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$И_{\text{физ.}} = ХВ * СПС * 100\%,$$

где:

И_{физ.} – физический износ, %

ХВ – хронологический возраст, лет.

СПС – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива²¹³.

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов²¹⁴.

При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";

²¹¹ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

²¹² С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

²¹³ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства" (ред. от 18.07.2012) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 25.11.2011 №160н)

²¹⁴ Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

- справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026);
- экспертные мнения специалистов Заказчика;
- экспертные мнения Исполнителя.

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

Таблица 2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	81
Здания	КС-2	80	83	55	73
Здания	КС-3	65	59	50	58
Здания	КС-4	65	-	45	55
Здания	КС-5	-	-	40	40
Здания	КС-6	-	-	35	35
Здания	КС-7	20	20	30	23
Здания	КС-11	20	20	30	23
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	25

Источник: анализ АО "НЭО Центр" Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурного осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "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, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

Таблица 3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

Состояние недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-20%
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21-40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60%

Состояние недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80%
Негодное	Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100%

Источник: "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

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят²¹⁵:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания²¹⁶:

- метод суммирования затрат на устранение:
 - недостатков, требующих добавления элементов;
 - недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
 - сверхлучшений.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях²¹⁷.

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания²¹⁸:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Примечание. Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях²¹⁹.

²¹⁵ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

²¹⁶ Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

²¹⁷ Например, в следующих изданиях: "Ценообразование в строительстве": Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 87–91. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: "Дело", 1998. — 384 с. — стр. 287. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 10.

²¹⁸ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 217.

²¹⁹ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 11.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются²²⁰:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях²²¹. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются²²²:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях²²³. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

²²⁰ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

²²¹ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

²²² Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

²²³ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения²²⁴.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности²²⁵:

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать²²⁶:

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

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

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.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения:

- 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;

²²⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

²²⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

²²⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

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

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы²²⁷:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену²²⁸.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

Метод общего коэффициента капитализации. Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м. Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

²²⁷ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

²²⁸ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**. Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов²²⁹.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + P\%),$$

где:

C_{ед. ср.} — стоимость объекта-аналога;

C_{ед. ср. до} — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

P% — величина процентной поправки.

²²⁹ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$С_{ед. ср.} = С_{ед. ср. до} + П_{ст.},$$

где:

С_{ед. ср.} — стоимость объекта-аналога;

С_{ед. ср. до} — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

П_{ст.} — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;

- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод²³⁰.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать²³¹:

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

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 прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)²³².

Основные этапы доходного подхода²³³:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются²³⁴:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки

²³⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

²³¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

²³² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

²³³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

²³⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18.

с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями²³⁵:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода²³⁶.

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности²³⁷:

Модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.

1. **Метод прямой капитализации.** Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
2. **Методы сравнительного подхода.** Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования.
3. **Метод расчета стоимости при ликвидации.** В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости)²³⁸.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

²³⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

²³⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

²³⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

²³⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 22.

- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно²³⁹.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения²⁴⁰:

- 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.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;

²³⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

²⁴⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если²⁴¹:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов²⁴². Расчет производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_{1 \text{ кв. м}},$$

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

C_{1 кв. м} — ставка арендной платы за кв. м.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - P_a) \times (1 - P_{нд}) + D_{пр},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

P_a — потери при сборе арендной платы;

P_{нд} — потери от недоиспользования площадей;

²⁴¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

²⁴² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

Д_{пр} — прочие доходы.

Потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь²⁴³:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода²⁴⁴.

Операционные расходы делятся²⁴⁵:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;

²⁴³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

²⁴⁴ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

²⁴⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"²⁴⁶. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

Налог на имущество организаций является региональным налогом, устанавливается законами субъектов Российской Федерации о налоге (главой 30 НК РФ для федеральной территории "Сириус") и обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (федеральной территории "Сириус"), но не может превышать 2,2%.

Устанавливая налог, законодательные (представительные) органы субъектов Российской Федерации определяют налоговую ставку в пределах, установленных главой 30 НК РФ, и порядок уплаты налога.

При установлении налога законами субъектов Российской Федерации могут также определяться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии с настоящей главой, предусматриваться налоговые льготы, основания и порядок их применения налогоплательщиками.

Если иное не установлено пунктом 2 статьи 375 НК РФ, налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 378.2 НК РФ.

Налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных статьей 378.2 НК РФ, как кадастровая стоимость имущества, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

1. административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
2. нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;
3. объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
4. жилые помещения, гаражи, машино-места, объекты незавершенного строительства, а также жилые строения, садовые дома, хозяйственные строения или сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

В статье 378.2 НК РФ даны определения указанных выше объектов.

Переход к применению налоговой базы в качестве кадастровой стоимости по объектам, указанным в пп. 1, 2, 4, осуществляется после принятия об этом соответствующего закона субъекта Российской Федерации по месту нахождения объектов недвижимого имущества.

Закон субъекта Российской Федерации, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1, 2 и 4, может

²⁴⁶ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

быть принят только после утверждения в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

Перечень объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1 и 2, в отношении которых на очередной налоговый период налоговая база по налогу определяется исходя из кадастровой стоимости (далее – Перечень), формируется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу. Перечень размещается на официальном сайте вышеуказанного органа или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Выявленные в течение налогового периода объекты недвижимого имущества, указанные в пп. 1 и 2, не включенные в Перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, подлежат включению в Перечень, определяемый уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на очередной налоговый период.

Начиная с 2021 года в ст.ст. 375, 378.2 НК РФ предусмотрены следующие правила применения кадастровой стоимости в качестве налоговой базы по налогу:

- применяется кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом нижеприведенных особенностей;
- изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки, и пунктом 15 статьи 378.2 НК РФ;
- в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости;
- в случае, если кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1, 2, 4 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, не определена, определение налоговой базы по текущему налоговому периоду в отношении данных объектов недвижимого имущества осуществляются в порядке, предусмотренном главой 30 НК РФ без учета положений статьи 378.2 НК РФ.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Плата за земельный участок²⁴⁷

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
 - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
 - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
 - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

²⁴⁷ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости²⁴⁸. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 4. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

²⁴⁸ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования²⁴⁹.

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"²⁵⁰.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 5).

Таблица 5. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

²⁴⁹ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

²⁵⁰ http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства²⁵¹.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться²⁵² один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта ($D_{кз}$);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% ($D_{кв}$);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times D_{кз} \times D_{кв},$$

где:

FV(Зс) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

$D_{кз}$ — доля короткоживущих элементов;

²⁵¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²⁵² Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

Дкв — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(3c) = PV(3c) \times K_{ув},$$

где:

PV(3c) — стоимость строительства аналогичного объекта;

K_{ув} — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **K_{ув}** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ.

Расходы на управление объектом

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки/заполняемости и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка²⁵³, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

Таблица 6. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123

²⁵³ "ДОТ Менеджмент", "Цепелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет производится по формуле:

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

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$\text{К} = (\text{ДВД} - \text{ОР}) / \text{Ц},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **К** предполагает определение ставки дохода (O_n) и нормы возврата капитала (O_f).

$$\text{К} = O_n + O_f$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода O_n отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка O_n (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$O_n = \text{БС} + \text{Р} + \text{Л} + \text{М},$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определяется методом взвешенной оценки рисков. Данный метод подразделяет риски на следующие категории:

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
 - низкое значение — до 2%;
 - значение ниже среднего — до 4%;
 - среднее значение — до 6%;
 - значение выше среднего — до 8%;
 - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (ni).

- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 7. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
Несистематический риск												
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов											k
	Количество факторов											10
	Средневзвешенное значение балла											k/10
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)												

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_zh_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может потребоваться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;

- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 8. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс A, A+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс B, B+, B++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
	специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а, следовательно, и ставки капитализации (K), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ($i = O_n$), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1},$$

где:

БС — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна $1/n$.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода *n*;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода *n*;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если²⁵⁴:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.

²⁵⁴ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

1. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
2. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
3. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
4. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
5. Расчет ставки дисконтирования.
6. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
7. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе "Метод прямой капитализации дохода" выше по тексту Приложения к данному Отчету.

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left(\frac{1}{(1 + O_n)^{-0,5}} - \frac{(1 + g)^n}{(1 + O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1 + O_n)^n}.$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

On — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозный период на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозный период;

K — коэффициент капитализации в постпрогнозный период.

Метод капитализации доходов используется, если²⁵⁵:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

²⁵⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**²⁵⁶ определения стоимости земли.

²⁵⁶ "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия: согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определения итоговой стоимости объекта оценки²⁵⁷.

Согласно п. 2 ФСО V: "В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки и вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки."²⁵⁸.

Согласно п. 3 ФСО V: "При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки"²⁵⁹.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита²⁶⁰.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления²⁶¹.

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке оказывает большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно

²⁵⁷ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

²⁵⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

²⁵⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

²⁶⁰ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

²⁶¹ Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп²⁶²:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

²⁶² http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

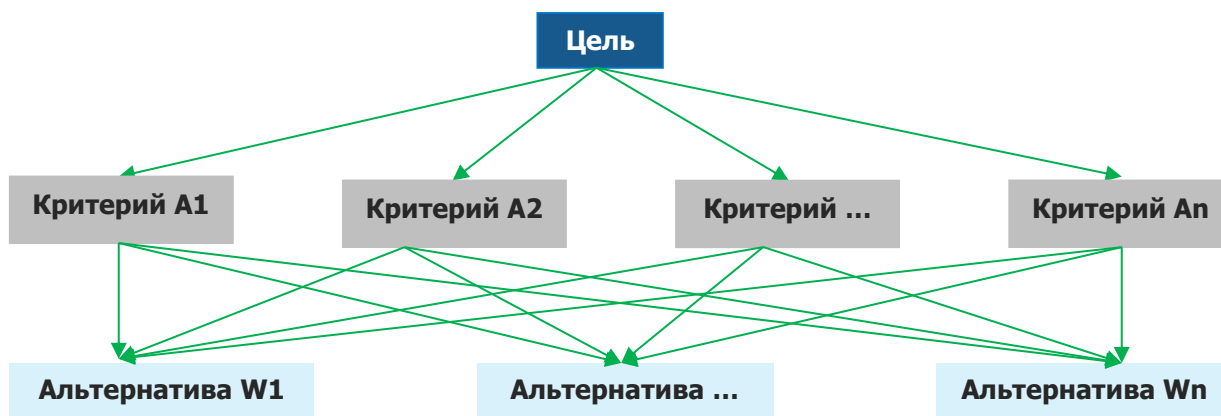
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(1, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено $a(j, 1) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получается: $a(j, 1) = 1/b$.

Пусть $A_1...A_n$ — множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

	A_1	A_2	...	A_n
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A_2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n
...	...	...	...	...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$BEC(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
A_2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...	...	...	...	...		...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$BEC(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
				Сумма		$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 9. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	Вес критерия An		Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1 .n	Вес(Альт1)=Альт.1.1×Вес(A1)+...+Альт.1.n× Вес (An)
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	Вес(Альт2)=Альт.2.1×Вес(A1)+...+Альт.2.n× Вес (An)
...	...	...	...	...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	Вес(Альт.k:)=Альт.k.1×Вес(A1)+... +Альт.k.n× Вес (An)
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

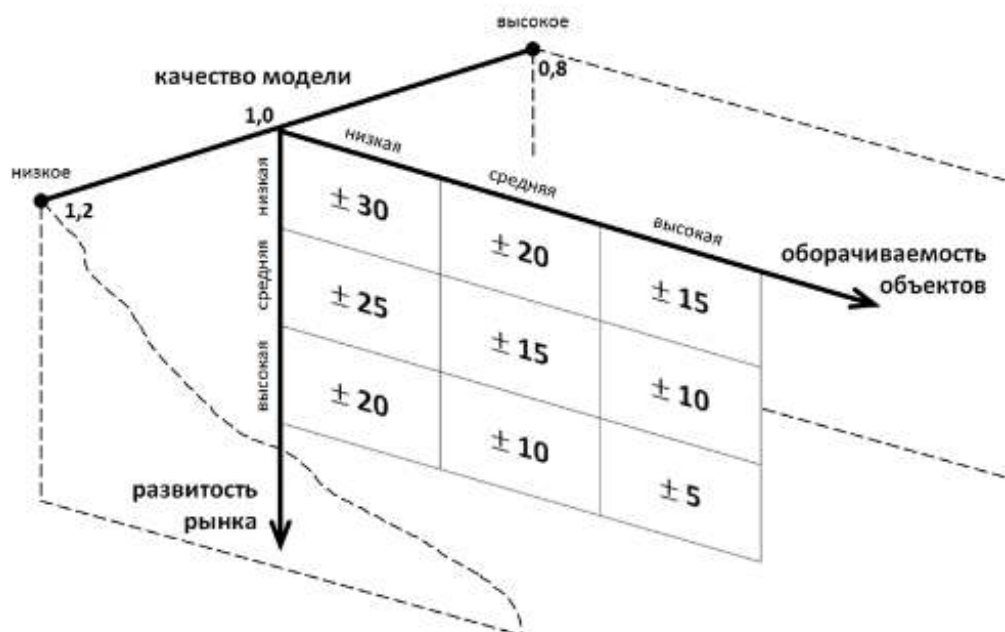
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

Определение интервала итоговой рыночной стоимости объекта

Согласно ФСО после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться, итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"²⁶³ и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²⁶⁴



Источник: <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОJ-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Характеристика развитости рынка:

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

Характеристика оборачиваемости объектов:

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

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;

²⁶³ <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОJ-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

²⁶⁴ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 10. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosov.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 11. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценке ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosov.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

$d\%$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min(\max)} = C * (1 \pm d\%/100\%),$$

где:

$C_{\min(\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Документы по Объектам, расположенным по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а

Фирма публично-правовой компании «Роскадастр» по Калининградской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.08.2024, поступившего на рассмотрение 16.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589888			
Кадастровый номер:	39:14:010607:8		
Номер кадастрового квартала:	39:14:010607		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.04.2003		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл., г. Балтийск, пр-кт Ленина, 23 а.		
Площадь:	500 +/- 0		
Кадастровая стоимость, руб.:	1822385		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	39:14:010607:30		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для размещения офисного здания		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

		документ подписан электронной подписью Сертификат: 0000050B7401C03D5C03376AC5C8A23108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589888			
Кадастровый номер:	39:14:010607:8		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 39:14-6.496 от 14.12.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Правовой режим использования земельных участков в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории Калининградской области в границах Балтийского городского округа осуществлять в строгом соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации, вид/наименование: Часть водоохранной зоны Балтийского моря, тип: Водоохранная зона, решения: 1. дата решения: 29.11.2021, номер решения: АЗ-28-8362, наименование ОГВ/ОМСУ: Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов 2. дата решения: 15.10.2021, номер решения: 116, наименование ОГВ/ОМСУ: Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		

		документ подписан электронной подписью Сертификат: 0000050B7401C03D5C03376AC5C8A23108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589888			
Кадастровый номер:		39:14:010607:8	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 27.09.2018; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 07.09.2018 № 6/н выдан: Действующий по нотариальной доверенности Морозов М.И. (АО "Оборонэнерго"); акт о приеме-передаче грузов объектов основных средств от 30.08.2011 № 153 выдан: ОАО "476 Электрическая сеть"; приказ "О внесении изменений в инвентарные карточки объектов основных средств" от 31.08.2016 № 109/1 выдан: АО "Оборонэнерго" филиал "Калининградский"; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 05.09.2018 № ZoneToGKN_dfb73081-36a4-4fb-9b5b-969260dc2d8b выдан: Общество с ограниченной ответственностью "ГЕОИД". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.06.2019; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 26.02.2019	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННО ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 000005087608303030375AC5825108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
16.08.2024г. № КУВИ-001-2024-208589888			
Кадастровый номер:		39:14:010607:8	
		№ 6/н выдан: Действующий по нотариальной доверенности Морозов М.Н. (АО "Оборонэнерго"); акт о приеме-передаче групп объектов основных средств от 30.08.2011 № 153 выдан: ОАО "476 Электрическая сеть"; приказ "О внесении изменений в инвентарные карточки объектов основных средств" от 31.08.2016 № 109/1 выдан: АО "Оборонэнерго" филиал "Калининградский"; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 25.02.2019 № ZoneToGKN_c62b1ce3-3a84-4e8a-a12f-28d264223e06 выдан: Общество с ограниченной ответственностью "ТЕОИД", вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 23.12.2021; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 29.11.2021 № А3-28-8362 выдан: Невско-Ладское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; распоряжение "Об утверждении местоположения части береговой линии (границы водного объекта), границы части водоохранной зоны и границы части прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории Калининградской области в границах Балтийского городского округа" от 15.10.2021 № 116 выдан: Невско-Ладское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов.	
Получатель выписки:		Меркузов Егор Романович	

Раздел 2 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589888			
Кадастровый номер:		39:14:010607:8	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Пасового 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
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 39-39-02/366/2011-314 08.12.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		04.04.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		39-39-02/366/2011-314
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.07.2011 по 01.04.2026
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		"ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым Пасовым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрированы 30.06.2011 года Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 2164-94176188., выдан 03.06.2011 Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления пасовым инвестиционным фондом, выдан 20.01.2014



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 000005087401C030203376AC5C8625108

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Должностное: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589888			
Кадастровый номер:		39:14:010607:8	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 000005087401C030203376AC5C8625108

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Должностное: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

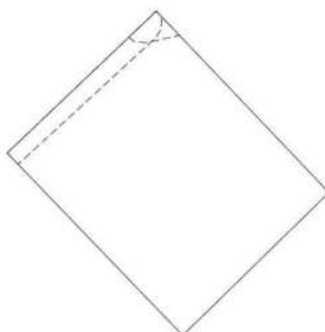
Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589888			
Кадастровый номер:		39:14:010607:8	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 800005074003020376ACD5C623108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Раздел 3 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589888			
Кадастровый номер:		39:14:010607:8	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 800005074003020376ACD5C623108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 3.1 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 16	
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589888							
Кадастровый номер:				39:14:010607:8			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	46°26.4'	20.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	39:14:010607:203	Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, ул. Новая, дом №33
3	1.1.2	1.1.3	136°23.8'	24.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.4	225°41.0'	20.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.1	316°5.4'	24.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000050874013030303376AC5C862108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 10

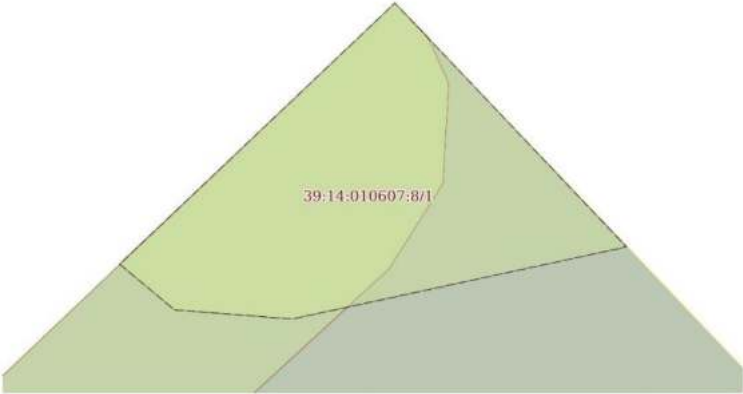
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589888					
Кадастровый номер:		39:14:010607:8			
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Система координат МСК39					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	348179.7	1150088.75	Временный межевой знак	0.1	
2	348193.66	1150103.43	Временный межевой знак	0.1	
3	348175.81	1150120.43	Временный межевой знак	0.1	
4	348161.75	1150106.03	Временный межевой знак	0.1	
1	348179.7	1150088.75	Временный межевой знак	0.1	

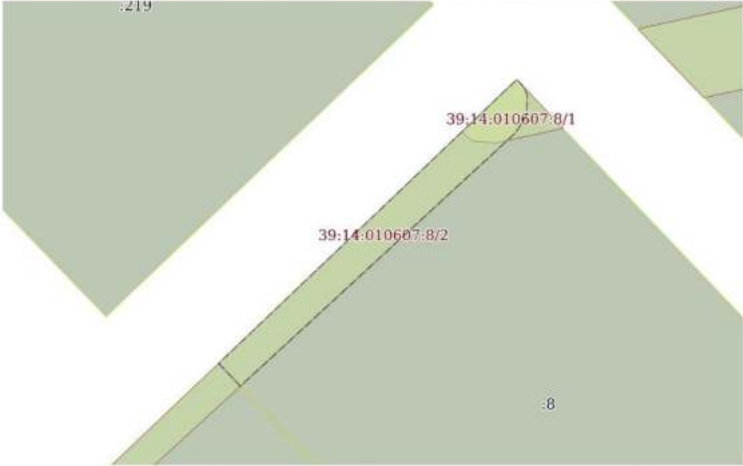
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000050874013030303376AC5C862108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589888			
Кадастровый номер:		39:14:010607:8	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:14:010607:8/1	
			
Масштаб 1:40			
Условные обозначения:			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000005074015320030154538423108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Лист 12

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589888			
Кадастровый номер:		39:14:010607:8	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:14:010607:8/2	
			
Масштаб 1:200			
Условные обозначения:			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000005074015320030154538423108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Раздел 4.1 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589888			
Кадастровый номер:		39:14:010607:8	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
39:14:010607:8/1		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 07.09.2018 № б/н выдан: Действующий по нотариальной доверенности Морозов М.И. (АО "Оборонэнерго"); акт о приеме-передаче групп объектов основных средств от 30.08.2011 № 153 выдан: ОАО "476 Электрическая сеть"; приказ "О внесении изменений в инвентарные карточки объектов основных средств" от 31.08.2016 № 109/1 выдан: АО "Оборонэнерго" филиал "Калининградский"; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 05.09.2018 № ZoneToGKN_dfb73081-36a4-4fb-9b5b-969260dc2d8b выдан: Общество с ограниченной ответственностью "ТЕОИД"; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"); Реестровый номер границы: 39:14-6.174; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территорий; Вид зоны по документу: Охранная зона воздушной линии 0.4 кВ: от ТП-60 ф. Ленина (инв. № 865114451); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: б/н	
39:14:010607:8/2	34	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 26.02.2019 № б/н выдан: Действующий по нотариальной доверенности Морозов М.И. (АО "Оборонэнерго"); акт о приеме-передаче групп объектов основных средств от 30.08.2011 № 153 выдан: ОАО "476 Электрическая сеть"; приказ "О внесении изменений в инвентарные карточки объектов основных средств" от 31.08.2016 № 109/1 выдан: АО "Оборонэнерго" филиал "Калининградский"; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 25.02.2019 № ZoneToGKN_c62b1ce3-3a84-4e8a-a2f2-28d264223e06 выдан: Общество с ограниченной ответственностью "ТЕОИД"; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Постановлением Правительства	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 000000607401303020376AC5C9A2108

Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Должностное: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 14

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589888			
Кадастровый номер:		39:14:010607:8	
		Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"); Реестровый номер границы: 39:14-6.237; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территорий; Вид зоны по документу: Охранная зона воздушной линии 0.4 кВ: от ТП-28 ф. Ленина (инв. № 865114438); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: б/н	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 29.11.2021 № АЗ-28-8362 выдан: Невско-Ладжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; распоряжение "Об утверждении местоположения части береговой линии (границы водного объекта), границы части водоохранной зоны и границы части прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории Калининградской области в границах Балтийского городского округа" от 15.10.2021 № 116 выдан: Невско-Ладжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): Правовой режим использования земельных участков в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории Калининградской области в границах Балтийского городского округа осуществлять в строгом соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации; Реестровый номер границы: 39:14-6.496; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территорий; Вид зоны по документу: Часть водоохранной зоны Балтийского моря; Тип зоны: Водоохранная зона	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 000000607401303020376AC5C9A2108

Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Должностное: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589888				
Кадастровый номер:		39:14:010607:8		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 39:14:010607:8/1				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	348191.09	1150100.72	-	-
2	348193.66	1150103.43	-	-
3	348191.26	1150105.71	-	-
4	348190.55	1150102.42	-	-
5	348190.64	1150101.26	-	-
1	348191.09	1150100.72	-	-

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	Сертификат: 0000059407401030303574ACD5C625108			
	Высшее: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			Инициалы, фамилия
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
	Действителен с: 27.06.2023 по 19.09.2024			

Лист 16

		Земельный участок вид объекта недвижимости		Лист № 10	
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8	
				Всего листов выписки: 16	
16.08.2024г. № КУВН-001/2024-20858988					
Кадастровый номер:		39:14:010607:8			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 39:14:010607:8/2					
Система координат					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	348179.7	1150088.75	-	-	
2	348193.66	1150103.43	-	-	
3	348193.33	1150103.75	-	-	
4	348192.87	1150103.96	-	-	
5	348191.88	1150103.9	-	-	
6	348191.04	1150103.37	-	-	
7	348178.58	1150089.82	-	-	
1	348179.7	1150088.75	-	-	

					
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		Сертификат: 00000595876035803203576AC5D825108			
		Высшее: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
		Адрес: м.п. 27.06.2021 г. 19.08.2024			
полное наименование должности				инициалы, фамилия	

Финанс публично-правовой компании «Роскадастр» по Калининградской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.08.2024, поступившего на рассмотрение 16.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208587492	
Кадастровый номер:	39:14:010607:30
Номер кадастрового квартала:	39:14:010607
Дата присвоения кадастрового номера:	11.02.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2-35-2; Кадастровый номер 39:14:01 06 07:0008:35-2\А-П-1,1:0000\I; Кадастровый номер 39:14:010607:8:3
Местоположение:	Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а
Площадь:	348,1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Дополнительный офис АКБ "Инвестбанк" (ОАО)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1952
Кадастровая стоимость, руб.:	15871257,48
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:14:010607:8
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	39:14:010607:136, 39:14:010607:137
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0000050507401C3030203376AC5C8625108
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208587492	
Кадастровый номер:	39:14:010607:30
Виды разрешенного использования:	административно-управленческое
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 02.12.2008
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Меркулов Егор Романович



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0000050507401C3030203376AC5C8625108
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208587492			
Кадастровый номер:		39:14-010607:30	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого Пасивного 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
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 39-39-02/280/2011-901 08.12.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		04.04.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		39-39-02/280/2011-901
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.07.2011 по 01.04.2026
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		"ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Замкнутым Пассивным Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрированы 30.06.2011 года Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 2164-94/176188., выдан 03.06.2011 Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления пассивным инвестиционным фондом, выдан 20.01.2014

		документ подписан	
		Электронной подписью	
		Сертификат: 00000507403502030203042308	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действительна: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

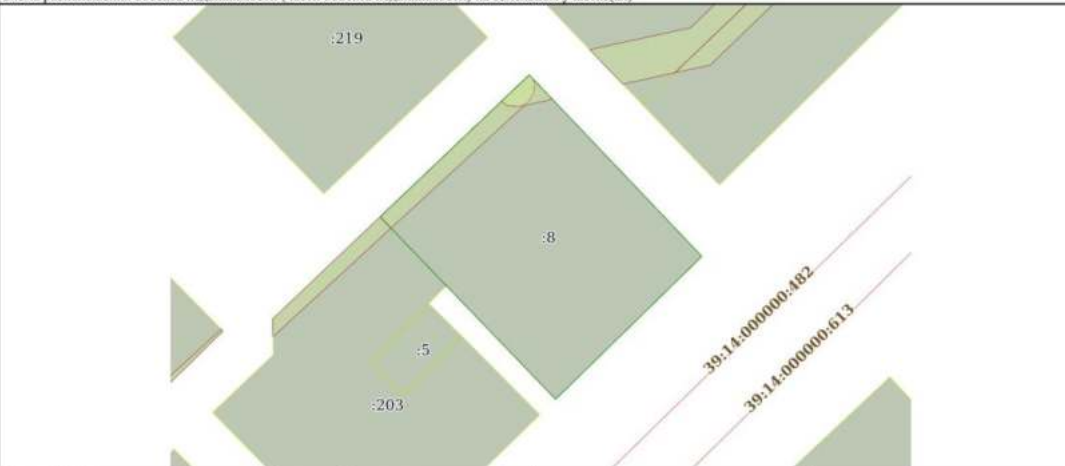
Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208587492			
Кадастровый номер:		39:14-010607:30	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

		документ подписан	
		Электронной подписью	
		Сертификат: 00000507403502030203042308	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действительна: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208587492			
Кадастровый номер:		39:14:010607:30	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 900005074013002030376AC5C5625108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 7 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6			
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208587492						
Кадастровый номер:		39:14:010607:30				
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	39:14:010607:136	1	#1	Нежилое	данные отсутствуют	90
2	39:14:010607:137	2	1	Жилое	данные отсутствуют	98.3

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 900005074013002030376AC5C5625108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ»

109028, г. Москва, пер. Хохловский, дом 16, стр.1

ОГРН 5067746107391, ИНН/КПП 7703603950/770901001, тел. +7 (495) 775-90-46

E-mail: uk@veles-trust.ru, web: www.veles-trust.ru

Исх. № ММ-12-310/2021
От « 31 » марта 2020 г.

АО «НЭО Центр»

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" настоящим письмом сообщает, что по состоянию на 14.01.2020 г. помещения и здания, входящие в состав ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", обеспечены следующими инженерными коммуникациями.

№ п/п	Наименование	Вид имущества	Инженерные сети
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 (или условный) номер: 36:04:12:00-00-00:00:9509:2000-8-110(1)	гараж	Электроэнергия
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 (или условный) номер: 36:04:12:00-00-00:00:8674	часть здания	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
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 (или условный) номер: 36:14:08:00-00-00:00:7719:2000-06-82	здание	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
4	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый (или условный) номер: 36:14:08:00-00-00:00:7719:2000-06-83	гараж	Электроэнергия
5	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 443,1 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:00-00-00:00:899	здание	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
6	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 (или условный) номер: 36:33:00-00-00:00:899/2	гараж	Электроэнергия
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 157,9 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане: 1-20, адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, дом 138, помещение № 1. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:24:00-00-00:00:3046:2002-6-34	помещение	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
8	гараж, назначение: жилое, 1-этажный, (подземных этажей - *), общая площадь: 38,6 кв. м., инв. номер: 3847, лит. А. Адрес объекта: Воронежская область, Таловский район, п. Таловая, ул. Советская, дом 173. Кадастровый (или условный) номер: 36:29:01 01 008:0045:3847	гараж	Электроэнергия
14	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 216,95 кв. м., инв. № 27652, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Ленина, 276. Кадастровый (или условный) номер: 36:16:14(1):00-00-00:00:27652	здание	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
16	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 85,1 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый (или условный) номер: 36-36-20/002/2008-046 36-АГ 478065 06.12.2011	помещение	Объект обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, отоплением от котельной. Однако, в по состоянию на дату оценки договоры на поставку электроэнергии и

№ п/п	Наименование	Вид имущества	Инженерные сети
			водоснабжения не заключены, отсутствуют приборы учета, а также инженерное оборудование (радиаторы отопления, водопроводные трубы и т.п.)
17	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1097 кв.м., назначение: нежилое. Адрес (местоположение) объекта: Российская федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д.47. Кадастровый (или условный) номер: 66:01/01:00:1186:47:28	помещение	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации, резервное электропитание
18	Нежилое помещение, площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: 1 из лит.А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. 72-72а. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:12 15 43:0007:18540\А:П1:0000\	помещение	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
19	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 (или условный) номер: 39-39-01/306/2008-887	помещение	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
20	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	здание	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
22	Гаражный бокс. Площадь: общая 24,6 кв.м. Инвентарный номер: 27:420:001:010740590:0004:00000. Литер: Г. Этажность: 1. Подземная этажность: 0. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Светлогорск, пр. Калининградский, дом № 77 а. Кадастровый (или условный) номер: 39-39-03/264/2006-376	гараж	Электроэнергия
23	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 (или условный) номер: 39:16:010516:0:6/1	помещение	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
26	Нежилое помещение. Площадь: 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес объекта: Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом № 2. Кадастровый (или условный) номер: 39:13:01 03 13:0004:27:239:001:003335130:0001:20068	помещение	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации
27	Административное здание. Площадь: общая 2 299,4 кв.м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом. №28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:13 23 20:0001:4464\А	здание	Электроэнергия, центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, телекоммуникации, резервное электропитание

Собственник дополнительно оплачивает налог на имущество и земельный налог.

С уважением, Первый заместитель генерального директора

П. Р. Богинский



**Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕЛЕС ТРАСТ»**ОГРН 5067746107391, ИНН/КПП 7703603950/770901001, тел. +7 (495) 775-90-46
109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.
E-mail: uk@veles-trust.ru, web: www.veles-trust.ru**СПРАВКА****О балансовой стоимости имущества**

Дана по месту требования

Наименование объекта основных средств	Балансовая стоимость	Норма ежемесячной амортизации (руб.)	Остаточная стоимость	
			имущества на:	
			06.09.2024	
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 (или условный) номер: 36:33:0002401:519	507 369,00	1 405,45	293 740,60	
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 (или условный) номер: 39:15:150851:226	2 069 995,00	5 734,06	1 198 417,88	
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 (или условный) номер: 39:15:121543:287	2 511 340,00	6 956,62	1 453 933,76	
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 (или условный) номер: 36:33:0002401:326	13 212 586,00	36 599,96	7 685 992,04	
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 (или условный) номер: 39:14:010607:30	17 068 057,00	47 279,94	9 881 506,12	
Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв.м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом. №28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:132320:7	195 093 094,91	540 424,09	114 029 481,41	

С уважением,
Генеральный директор

Осипов Д.Б.



**Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕЛЕС ТРАСТ»**

109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.
ОГРН 5067746107391, ИНН/КПП 7703603950/770901001, тел. +7 (495) 775-90-46
E-mail: uk@veles-trust.ru, web: www.veles-trust.ru

СПРАВКА
О балансовой стоимости имущества.
Дана по месту требования

УЧАСТОК	Балансовая стоимость земельного участка на 06.09.2024 г. (руб.)
Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв.м. адрес объекта: Воронежская обл., г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:4	671 216,00
Земельный участок. 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	51 500,00
Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов - под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв.м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый (или условный) номер: 39:15:132320:5	298 133 755,00

С уважением,
Генеральный директор



Осипов Д.Б.

Документы по Объектам, расположенным по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский просп., д. 28

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Калининградской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.08.2024, поступившего на рассмотрение 16.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406			
Кадастровый номер:	39:15:132320:5		
Номер кадастрового квартала:	39:15:132320		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.10.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 39:15:1323200004		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир административное здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г Калининград, пр-кт Ленинский, д 28.		
Площадь:	2725 +/- 0		
Кадастровая стоимость, руб.:	19783145.75		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	39:15:132320:7		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	39:15:132320:1; 39:15:132320:4		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	под существующее административное здание		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 86B05087401C3B202B376A5C83425108	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия
		Действительно: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности			

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406			
Кадастровый номер:	39:15:132320:5		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясом, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 86B05087401C3B202B376A5C83425108	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия
		Действительно: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности			

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВН-001/2024-208589406			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.06.2017; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.06.2017; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.	
Получатель выписки:		Меркулов Егор Романович	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 980005607401C83D03376A5C5425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2. Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВН-001/2024-208589406			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "Технополис ДжиЭс" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ФОРТИС-Инвест"Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "Технополис ДжиЭс" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ФОРТИС-Инвест", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 39-39-01/017/2012-211 14.02.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	14.02.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	39-39-01/328/2007-934	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка (выписка из земельного кадастра), № 15/07-1-17757, выдан 28.12.2007, Территориальный отдел №1 Управления Роснедвижимости по Калининградской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 980005607401C83D03376A5C5425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	14.02.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	39-39-01/017/2012-211	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.02.2012 по 01.04.2026	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011г. в реестре за №2164-94176188, выдан 30.06.2011 Договор купли-продажи недвижимости, № МН-1-2501, выдан 25.01.2012 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", № 1, выдан 20.12.2011 Передаточный акт, выдан 25.01.2012 Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, выдан 20.01.2014 Протокол общего собрания владельцев инвестиционных паев, выдан 17.01.2014	

			
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 068B05687401C3E020B376AC5C3425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

			
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 068B05687401C3E020B376AC5C3425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

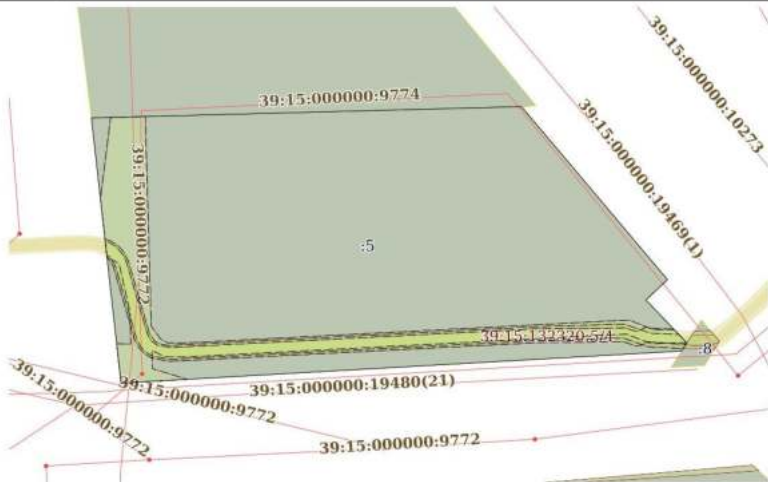
Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВН-001/2024-208589406			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 980005607401СВМ0203576АСДС425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3 Лист 8

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВН-001/2024-208589406			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 980005607401СВМ0203576АСДС425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1			Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 20							
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406							
Кадастровый номер:				39:15:132320:5			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной	Номер точки конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	88°29.5'	61.94	данные отсутствуют	39:15:132320:9	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	139°49.8'	32.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	226°54.2'	4.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	136°25.5'	8.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	213°0.4'	1.4	данные отсутствуют	39:15:132320:8	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	266°43.8'	80.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.1	353°36.7'	38.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

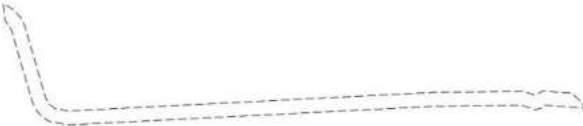
		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 068B056B7401C3E020B376AC5C8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024				
полное наименование должности						
		инициалы, фамилия				

Раздел 3.2 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 20				
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406				
Кадастровый номер:			39:15:132320:5	
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК39				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	354671.25	1189349.36	Временный межевой знак	-
2	354633.11	1189353.63	Временный межевой знак	-
3	354637.72	1189434.31	Временный межевой знак	-
4	354638.89	1189435.07	Временный межевой знак	-
5	354645.07	1189429.19	Временный межевой знак	-
6	354647.98	1189432.3	Временный межевой знак	-
7	354672.88	1189411.28	Временный межевой знак	-
1	354671.25	1189349.36	Временный межевой знак	-

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 068B056B7401C3E020B376AC5C8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024				
полное наименование должности						
		инициалы, фамилия				

Земельный участок				Лист 12
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20	
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406				
Кадастровый номер:		39:15:132320:5		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:15:132320:5/4		
				
Масштаб 1:600		Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 900105607461C63M0C83756AC5C8425108

Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Лист 13

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406			
Кадастровый номер:		39:15:132320:5	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:15:132320:5/5	
			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 06B050687401C32020B376AC5C3425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 20		
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406		
Кадастровый номер: 39:15:132320:5		
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
39:15:132320:5/1	353	данные отсутствуют
39:15:132320:5/4	186	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Режимы использования : в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 " О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 39.15.2.3408
39:15:132320:5/5	187	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Режимы использования : в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 " О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 39.15.2.3415

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 06B050687401C32020B376AC5C3425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 4.2 Лист 15

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 6		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 20				
16.08.2024г. № КУВН-001/2024-208589406				
Кадастровый номер:			39:15:132320:5	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 39:15:132320:5/1				
Система координат МСК39				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	354633.11	1189353.63	-	-
2	354638.78	1189352.99	-	-
3	354638.72	1189355.04	-	-
4	354643.37	1189354.91	-	-
5	354650.33	1189353.34	-	-
6	354651.23	1189351.6	-	-
7	354659.61	1189350.67	-	-
8	354671.33	1189352.13	-	-
9	354671.45	1189357.11	-	-
10	354641.3	1189357.97	-	-
11	354639.39	1189359.36	-	-
12	354638.9	1189360.36	-	-
13	354638.86	1189362.57	-	-
14	354642.18	1189426.74	-	-
15	354640.79	1189430.26	-	-
16	354640.86	1189433.18	-	-
17	354638.91	1189435.05	-	-
18	354638.78	1189429.91	-	-
19	354640.16	1189426.42	-	-
20	354636.85	1189362.6	-	-
21	354636.91	1189359.89	-	-

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000105607401СВМД03376АССС425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Лист 16

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВН-001/2024-208589406				
Кадастровый номер:		39:15:132320:5		
1	2	3	4	5
22	354637.81	1189358.08	-	-
23	354635.18	1189358.15	-	-
24	354633.65	1189363.14	-	-
1	354633.11	1189353.63	-	-

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000105607401СВМД03376АССС425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			
полное наименование должности			инициалы, фамилия		

Лист 17

Лист 17

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406				
Кадастровый номер:		39:15:132320:5		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 39:15:132320:5/4				
Система координат МСК39				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	354653.55	1189351.34	-	-
2	354651.17	1189351.61	-	-
3	354651.13	1189351.7	-	0.1
4	354649.9	1189352.51	-	0.1
5	354639.51	1189355.53	-	0.1
6	354638.19	1189356.21	-	0.1
7	354637.27	1189357.08	-	0.1
8	354636.74	1189357.99	-	0.1
9	354636.23	1189360.64	-	0.1
10	354638.92	1189413.57	-	0.1
11	354639.06	1189426	-	0.1
12	354638.43	1189427.74	-	0.1
13	354638.61	1189428.72	-	0.1
14	354639.08	1189429.29	-	0.1
15	354638.64	1189434.91	-	-
16	354638.89	1189435.07	Временный межевой знак	-
17	354640.78	1189433.27	-	-
18	354641.12	1189429.07	-	0.1
19	354640.51	1189427.88	-	0.1
20	354641.06	1189426.17	-	0.1
21	354640.92	1189413.47	-	0.1
22	354638.23	1189360.75	-	0.1
23	354638.55	1189358.83	-	0.1
24	354639.26	1189357.9	-	0.1

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 06100007401СВЭИДОВЗЛАСКС3425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 18

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589406				
Кадастровый номер:		39:15:132320:5		
1	2	3	4	5
25	354640.17	1189357.42	-	0.1
26	354650.52	1189354.41	-	0.1
27	354651.6	1189353.89	-	0.1
28	354652.73	1189352.9	-	0.1
29	354653.32	1189351.96	-	0.1
1	354653.55	1189351.34	-	-

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 06100007401СВЭИДОВЗЛАСКС3425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 19

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 5 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 6		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВН-001/2024-208589406					
Кадастровый номер:			39:15:132320:5		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 39:15:132320:5/5					
Система координат МСК39					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	354653.87	1189351.31	-	-	
2	354651.51	1189351.57	-	-	
3	354651.36	1189351.89	-	0.1	
4	354650.01	1189352.79	-	0.1	
5	354639.63	1189355.81	-	0.1	
6	354638.38	1189356.44	-	0.1	
7	354637.51	1189357.26	-	0.1	
8	354637.01	1189358.11	-	0.1	
9	354636.53	1189360.66	-	0.1	
10	354639.22	1189413.56	-	0.1	
11	354639.59	1189425.92	-	0.1	
12	354638.29	1189429.64	-	0.1	
13	354638.1	1189434.56	-	-	
14	354638.89	1189435.07	Временный межевой знак	-	
15	354640.09	1189433.93		-	
16	354640.28	1189429.89	-	0.1	
17	354641.6	1189426.05	-	0.1	
18	354641.22	1189413.46	-	0.1	
19	354638.53	1189360.75	-	0.1	
20	354638.62	1189359.7	-	0.1	
21	354639.04	1189358.56	-	0.1	
22	354640.29	1189357.7	-	0.1	
23	354650.63	1189354.69	-	0.1	
24	354651.96	1189354.01	-	0.1	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 90000607401СВМ0003370АСДС425108	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 20

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
16.08.2024г. № КУВН-001/2024-208589406				
Кадастровый номер:		39:15:132320:5		
1	2	3	4	5
25	354652.77	1189353.32	-	0.1
26	354653.51	1189352.25	-	0.1
1	354653.87	1189351.31	-	-

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 90000607401СВМ0003370АСДС425108	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Калининградской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.08.2024, поступившего на рассмотрение 16.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208587388			
Кадастровый номер:	39:15:132320:7		
Номер кадастрового квартала:	39:15:132320		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 4464; Кадастровый номер 39:15:132320:0001:4464/А		
Адрес:	Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28		
Площадь:	2299.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Административное		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1963		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	104853122.87		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:15:132320:5		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	нежилое(нежилое)		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 06B06087401C3E020375A5C8C3425108	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208587388			
Кадастровый номер:	39:15:132320:7		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 22.11.2002		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Меркулов Егор Романович		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 06B06087401C3E020375A5C8C3425108	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Знание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
16.08.2024г. № КУВН-001/2024-208587388	
Кадастровый номер: 39:15:132320:7	
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	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
1.1.1	данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
2.1	Общая долевая собственность 39-39-01/017/2012-212 14.02.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: Аренда
4.1.1	дата государственной регистрации: 21.05.2014 15:30:33
4.1.2	номер государственной регистрации: 39-39-01/027/2014-705
4.1.3	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 21.05.2014 по 31.03.2026
4.1.4	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ 24 (Публичное акционерное общество), ИНН: 7710353606
4.1.5	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
4.1.6	основание государственной регистрации: Договор аренды, № 2979, выдан 19.05.2014, дата государственной регистрации: 21.05.2014, номер государственной регистрации: 39-39-01/027/2014-705 Дополнительное соглашение к договору аренды от 19.05.2014 №2979, № 1, выдан 04.12.2015, номер государственной регистрации: 39-39/001-39/011/018/2015-5282/1 Дополнительное соглашение к договору аренды №2979 от 19 мая 2014 года, № 2, выдан 08.11.2016, номер государственной регистрации: 39-39/001-39/011/050/2016-326/1

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 000105607401СВМ0203376АСКС425108
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 4

Знание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
16.08.2024г. № КУВН-001/2024-208587388	
Кадастровый номер: 39:15:132320:7	
	Дополнительное соглашение к договору аренды от 19.05.2014 г. №2979, № 3, выдан 25.02.2021, номер государственной регистрации: 39:15:132320:7-39/021/2021-1 Дополнительное соглашение к договору аренды от 19 мая 2014 №2979, № 4, выдан 02.11.2023, дата государственной регистрации: 14.03.2024, номер государственной регистрации: 39:15:132320:7-39/021/2024-2
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документальной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют
4.2	вид: Доверительное управление
4.2.1	дата государственной регистрации: 14.02.2012 00:00:00
4.2.2	номер государственной регистрации: 39-39-01/017/2012-212
4.2.3	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 14.02.2012 по 01.04.2026
4.2.4	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950
4.2.5	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
4.2.6	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011г. в реестре за №2164-94176188, выдан 30.06.2011 Договор купли-продажи недвижимости, № МН-1-2501, выдан 25.01.2012

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 000105607401СВМ0203376АСКС425108
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208587388			
Кадастровый номер:		39:15:132320:7	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Пасевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", № 1, выдан 20.12.2011	
		Передаточный акт, выдан 25.01.2012	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сериал: 06805087401СВЗМОВ376АССС425108	
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действительна с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208587388			
Кадастровый номер:		39:15:132320:7	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сериал: 06805087401СВЗМОВ376АССС425108	
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действительна с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

МЕЖРАЙОННОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
г. Калининграда

Квартал № 893

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На нежилой дом № 28

по ЛЕНИНСКОМУ ПРОСПЕКТУ
район ЛЕНИНГРАДСКИЙ
город КАЛИНИНГРАД

Инвентарный № 4464

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Административное
(назначение нежилого строения)
Район Ленинградский
город (пос.) КАЛИНИНГРАД
улица (пер.) Ленинский проспект № 28
Составлен по состоянию на « 03 » 07 2002 г.
квартал № 893
инвентарный № 4464

I. Регистрация права собственности

(паспортный № 24 357/46-14) Фонд _____

Дата записи	Подписи должностных лиц, учреждений, предприятия или организаций	Документы, устанавливающие право собственности с указанием, кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
22.01.93	Совет областной федерации профсоюзов	Регистрационное удостоверение № 2-51 от 22.01.93г.	1	

II. Экспликация земельного участка – кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая		
1978	1674	582	1003	89			

Экспликация внутренних помещений в кв. №

			Площадь по обмеру (в кв. метрах)					
Литера по плану	Этажи (включая с подвальных и чердачных помещений)	Наименование помещений	общая площадь	в т.ч.		зачислено		
				жилая	служебная	офисы	бизнес	
А	Подвал	1 лест. к.л. к.л.	18,4				18,4	
		2 основное	30,5			30,5		
		3 — — —	12,8			12,8		
		4 коридор	18,4				18,4	
		5 основное	51,9			51,9		
		6 вспомогат.	21,9				21,9	
		7 туалет	2,1			2,1		
		8 коридор	5,1			5,1		
		9 вспомогат.	13,5			13,5		
		10 — — —	24,1				24,1	
		11 — — —	5,8			5,8		
		12 — — —	9,5			9,5		
		13 склад	29,0			29,0		
		14 — — —	13,9			13,9		
		15 коридор	4,8			4,8		
		16 — — —	6,7			6,7		
		17 основное	24,8			24,8		
		18 тамбур	2,1			2,1		
		19 основное	21,6			21,6		
		20 коридор	2,2			2,2		
		21 — — —	10,3			10,3		
		22 теплопункт	13,1			13,1		
		23 эл. щитовая	7,0			7,0		
		24 коридор	7,1			7,1		
		25 насосная	4,6			4,6		
		26 коридор	5,2			5,2		
		27 вспомогат.	5,5			5,5		
		28 — — —	2,0			2,0		
		29 — — —	3,5			3,5		
Итого по подвалу:			387,4			387,4		

Дата записи	Литера по плану	Этажи (начиная с подвального и кончая чердачным)	№ помещения (квартиры, торгового помещения, склада и др.)	Назначение помещений	общая площадь	Площадь по обмеру (в кв. метрах)			
						в т.ч.		участков	
						жилая	служебная	основы	вспом.
		1	1	ТАНДЮР	2,7			2,7	
		2		основное	230,2			230,2	
		3		лест. к.в.	11,6			11,6	
		4		коридор	6,1			6,1	
		5		кабинет	7,5			7,5	
		6		туалет	1,0			1,0	
		7		— — —	1,0			1,0	
		8		коридор	2,0			2,0	
		9		уменьшение	2,9			2,9	
		10		тандюр	1,4			1,4	
		11		коридор	20,7			20,7	
		12		кабинет	10,1			10,1	
		13		— — —	10,5			10,5	
		14		коридор	4,7			4,7	
		15		кабинет	5,4			5,4	
		16		— — —	6,4			6,4	
		17		— — —	14,4			14,4	
		18		— — —	11,7			11,7	
		19		вспомог. ант.	2,6			2,6	
		20		— — —	0,7			0,7	
		21		коридор	11,2			11,2	
		22		тандюр	1,6			1,6	
		23		коридор	3,0			3,0	
		24		— — —	2,1			2,1	
		25		туалет	1,0			1,0	
		26		— — —	1,1			1,1	
		27		кабинет	7,4			7,4	
		28		коридор	6,2			6,2	
		29		лест. к.в.	16,7			16,7	
		Итого по 4 этажу:			403,3			303,6	99,7
		Всего							

Составил

Проверил

Экспликация внутренних помещений в кв. м.

Дом № 28 по ул. Ленинский пр-кт

Дата записи	Литера по плану	Этаж (начиная с подвальных и кончая мезонином)	№ помещения (квартиры, торгового зала и др.)	Наименование помещений	Площадь по обмеру (в кв. метрах)				
					общая площадь	в т. ч.		учрежден.	
						жилая	служебная	ановч.	вспомог.
	2		1	лест. к.л.	16,3			16,3	
			2	КАБИНЕТ	7,6			7,6	
			3	ТУАЛЕТ	1,0			1,0	
			4	—	1,0			1,0	
			5	КОРИДОР	2,1			2,1	
			6	УМЫВАЛЬНИК	3,0			3,0	
			7	КАБИНЕТ	15,0			15,0	
			8	—	15,2			15,2	
			9	—	70,6			70,6	
			10	—	16,3			16,3	
			11	—	16,5			16,5	
			12	—	16,4			16,4	
			13	—	14,9			14,9	
			14	—	11,7			11,7	
			15	ВСПОМОГАТ.	2,5			2,5	
			16	—	0,1			0,1	
			17	КОРИДОР	72,0			72,0	
			18	УМЫВАЛЬНИК	2,9			2,9	
			19	КОРИДОР	2,0			2,0	
			20	ТУАЛЕТ	1,3			1,3	
			21	—	1,2			1,2	
			22	КАБИНЕТ	7,7			7,7	
			23	лест. к.л.	16,3			16,3	
			24	КАБИНЕТ	35,7			35,7	
			25	—	51,9			51,9	
			Итого по 2 этажам:		401,2			249,5	121,7
	3		1	лест. к.л.	16,3			16,3	
			2	КАБИНЕТ	8,2			8,2	
			3	САН. УЗЕЛ	7,6			7,6	
			4	КОРИДОР	14,0			14,0	

Даты записи	Литера по плану	Этажи (покрытия с подвалом и крыша)	№ помещений (квартиры, торговые помещения и др.)	Назначение помещений	Этаж	Площадь	Объем	Средняя стоимость	Стоимость	Средняя стоимость
	3	3	КАБИНЕТ	КАБИНЕТ	31.0	31.0				
		6	— — —	— — —	32.6	32.6				
		7	— — —	— — —	17.4	17.4				
		8	— — —	— — —	18.1	18.1				
		9	— — —	— — —	16.7	16.7				
		10	— — —	— — —	17.1	17.1				
		11	— — —	— — —	16.5	16.5				
		12	— — —	— — —	7.2	7.2				
		13	— — —	— — —	12.2	12.2				
		14	КОРИДОР	КОРИДОР	6.8	6.8				
		15	ВХОДОВАЯ	ВХОДОВАЯ	2.4	2.4				
		16	— — —	— — —	0.1	0.1				
		17	КОРИДОР	КОРИДОР	58.3	58.3				
		18	УНОВАЛЬНИК	УНОВАЛЬНИК	1.7	1.7				
		19	— — —	— — —	1.5	1.5				
		20	ТУАЛЕТ	ТУАЛЕТ	2.1	2.1				
		21	— — —	— — —	2.0	2.0				
		22	КАБИНЕТ	КАБИНЕТ	8.2	8.2				
		23	ПЕШЕХОД.	ПЕШЕХОД.	16.3	16.3				
		24	КАБИНЕТ	КАБИНЕТ	17.7	17.7				
		25	— — —	— — —	17.2	17.2				
		26	— — —	— — —	17.1	17.1				
		27	— — —	— — —	17.5	17.5				
		28	— — —	— — —	16.0	16.0				
	Итого по	3 этажу:	399.8		270.7	129.1				
	4	1	ПЕШЕХОД.	ПЕШЕХОД.	12.3	12.3				
		2	УНОВАЛЬНИК	УНОВАЛЬНИК	3.7	3.7				
		3	ТУАЛЕТ	ТУАЛЕТ	0.9	0.9				
		4	— — —	— — —	1.0	1.0				
		5	— — —	— — —	1.0	1.0				
		Всего								

Составил

Проверил

Эксплуатация внутренних помещений в кв. м.

244 245

NO 24

Литера по плану	Этажи (начиная с подвальных и кончая чердачными)	№ помещений (квартиры, торг., склад и др.)	Наименование помещений	общая площадь	Площадь по обмеру (в кв. метрах)				
					жизель	саунобаня	и др.		
4	6	1	коридор	1.7			1.7		
		7	участков	3.5			3.5		
		8	коридор	16.1			16.1		
		9	кабинет	32.2			32.2		
		10	основное	174.4			174.4		
		10 ^а	пестница	4.9			4.9		
		11	кабинет	14.9			14.9		
		12	— — —	12.0			12.0		
		13	— — —	16.6			16.6		
		14	коридор	4.0			4.0		
		15	вспомогат.	7.7			7.7		
		16	— — —	5.4			5.4		
		17	лест. кл.	12.3			12.3		
		18	основное	27.4			27.4		
		Итого по 4 этажу:				412.0	337.5	74.5	
		5	1	1	вспомогат.	16.5			16.5
				2	— — —	22.4			22.4
				3	— — —	34.9			34.9
4	основное			153.0			153.0		
5	— — —			57.3			57.3		
6	вспомогат.			16.4			16.4		
Итого по 5 этажу:				300.5	210.3	90.2			
Всего по дому:				2304.2	1543.2	764.0			
В т.ч. без подвала:				1916.3	1404.6	515.2			

№ п-п		Наименование конструктивных элементов	Материал, конструкция, устройство и прочее	Технические условия (ГОСТ, ТУ, СНиП, и др.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ в %	Удельный вес в %	Гус. и	Изм. в	Гус. и
										элемент	в стр.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Фундаменты	ж/бетонный	СНиП 3-78	10	1	10	35,5					
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичное на слоистой основе										
	б) перегородки	кирпичное, шлакобетонное			20	1	20	408,0				
3	Перекрытия	чердачное	деревянное									
		междуетажное	ж/бетонное									
		надподвальное	ж/бетонное		16	1	16	35	5,6			
4	Крыша	металлическая по деревянным стропилам и обрешетке		2	1	2	5	0,1				
5	Полы	плиточные	хорошие		9	1	9	10	0,9			
		линолеум										
6	Проемы	оконные	металлопластиковые		8	1	8	5	0,4			
		дверные	металлопластиковые									
7	Внутренняя отделка	штукатурка										
		окраска, обои		18	1	18	10	1,8				
8	Санитарно- и электротехнические устройства	отопление	центральное									
		водопровод	стальные трубы									
		канализация	центральная									
		водоснабжение	центральное									
		заводы			15		8,6	20	1,2			
		электроосвещение	скрытая проводка									
		радио										
		телефон										
		вентиляция	естественная									
		лифты										
	Прочие работы	краска, штукатурка		4	1	4	20	0,1				

2304,2	Водогрейный	
2304,2	Канализация	
2304,2	от ТЭЦ	
	от группы (кварт.) котельной	
	от собственной котельной	
	от АГВ	
	печное	
2304,2	Централизованное горячее водоснабжение	
	с централизованного водоснабжения	
	газовое	
	с газовыми котлами	
	с дровяными котлами	
	централизованное	
	индивидуальное	
2304,2	Электроснабжение	
	для пассажирского	
	для грузового	

Назначение Административное
Использование Административное
Количество мест (мощность) _____
а) _____
б) _____
в) _____
г) _____

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв)	Высота, м	Объем (м куб)
1	2	3	4	5	6
A	Подвал	$(35,15 \times 12,88) + (23,15 \times 2,47)$	509,0	380	193,6
	1 этаж	$(35,15 \times 12,88) + (23,15 \times 2,47)$	509,9	3,35	170
	2-3 этаж	$(35,15 \times 12,88) + (23,15 \times 2,47)$	509,9	6,50	331
	4 этаж	$(35,15 \times 12,88) + (23,15 \times 2,47)$	509,9	3,75	191
	5 этаж	$(23,15 \times 15,35) + (5,35 \times 11,70) + (5,35 \times 11,80) =$	481,1	4,50	216
	Кубовых	$\frac{(15,35 \times 1,50 \times 23,15)}{2} + \frac{11,15 \times 1,50}{2} \times 10,70$			36,
	Крыльца	$(6,00 \times 2,26) + (4,95 \times 3,60) + (4,49 \times 1,40) + (2,23 \times 2,15) =$	44,5		
		Итого:	3073,1		113
		Защитной:	552,4		

VI. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	литера Н =	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	литера Н =	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	литера Н =
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого									

Наименование конструктивных элементов	литера Н =	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	литера Н =	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	литера Н =
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого									

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправка к стоимости (коэффициент) на							Стоимость изм. с поправками	Количество площадь - м кв.	Восстанов. стоимость в рублях
						удельный вес	клим. района								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
А	Основное стро	28	94	м ³	247,95,6								2071,1329		210157
															236157

VIII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Сараи		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	литера - Н =	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	литера - Н =	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
	литера - 1	Н = 2,70											
Фундаменты	Бетон	14	14										
Стены и перегородки	Металл	33	1	33									
Перекрытия													
Крыша	Металл	16	1	16									
Полы	Бетон	13	1	13									
Проемы	Прост	5	1	5									
Отделочные работы	Прост	5	1	5									
Электроосвещение	ЭЛ-60	5	1	5									
Прочие работы	Прочие	9	1	9									
Итого					100								
600х8,00х2,70=91													

IX. Исчисление стоимости служебных построек

Стоимость в руб.	Наименование построек	№ строения	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка к стоимости (коэффициент) на:								Стоимость изм. с поправками	Количество площадь - м.кв.	Восстанов. стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
						удельный вес	клим. района											
16	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
33	САРАИ	28	163	4	5,3	1,0							5,30	91	482	15	410	
95															482		410	

Литера	Наименование объектов и сооружений	Материал конструкции	Размеры			Площадь, м ²	Уг- сборника	Загуб- лены	Измеритель	Стоимость материала по таблице	Поправки на расход рабочих	Восстанов- ительная стоимость руб.	Зачислено	Действительная стоимость в рублях
			длина, м	ширина, высота, м	глубина, м									
I	ворота	метал.	5,45	1,70	9,3	26	154	4	29,4	273	5	259		
I	— —	метал.	3,00	1,70	5,1	26	154	4	29,4	150	5	143		
II	калитка	2 шт. метал.	1,20	1,70	4,1	26	154	9	24,5	88	5	84		
III	ограждение	штaketн. метал.	403,75	1,70	686,375	26	154	4	10,10	1777	5	1688		
IV	задвижка	доска	10,3	26	156	26	154	4	7,60	76231	15	6480		
									Итого:	3911		8654		

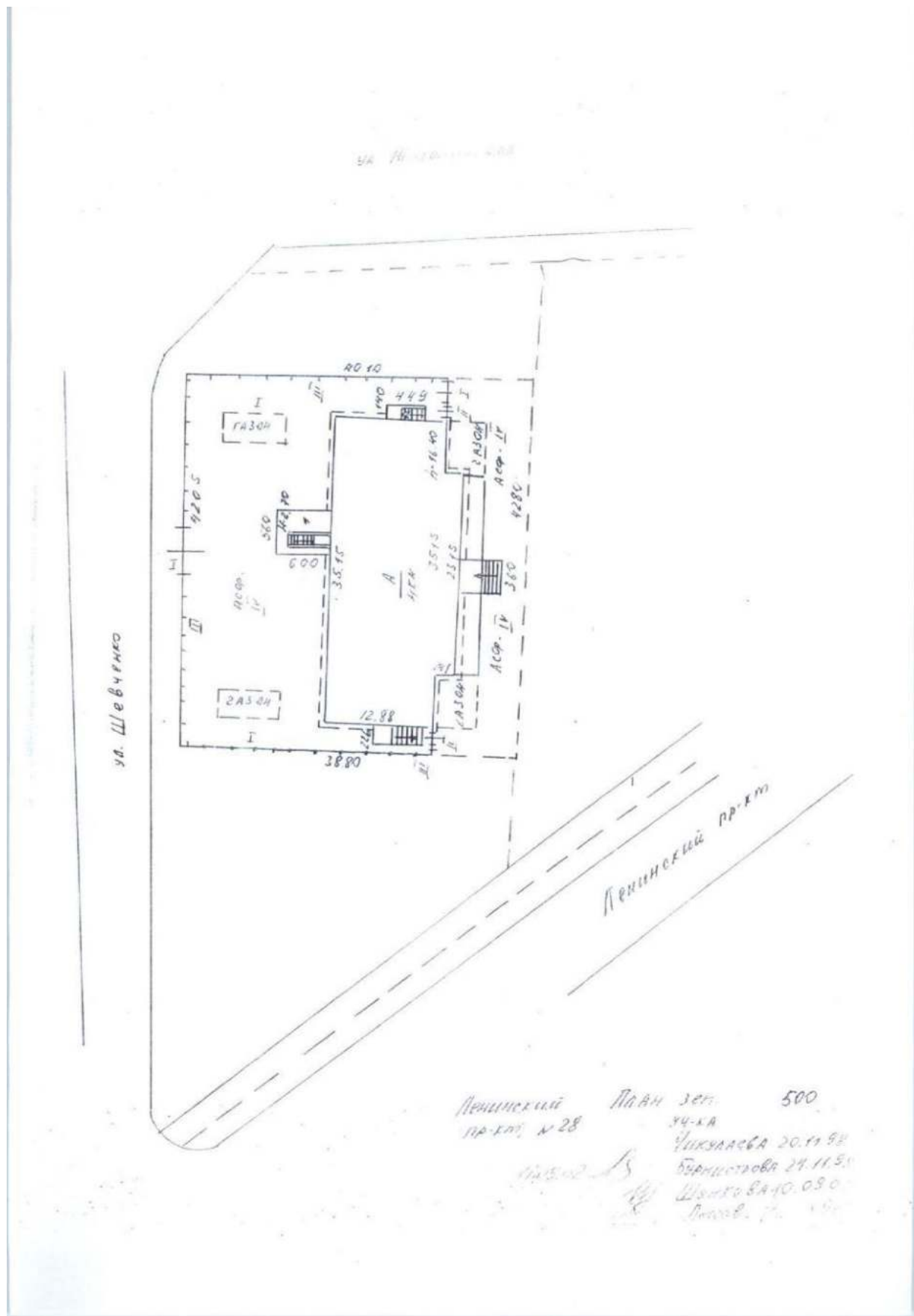
[illegible]

(Балтаб

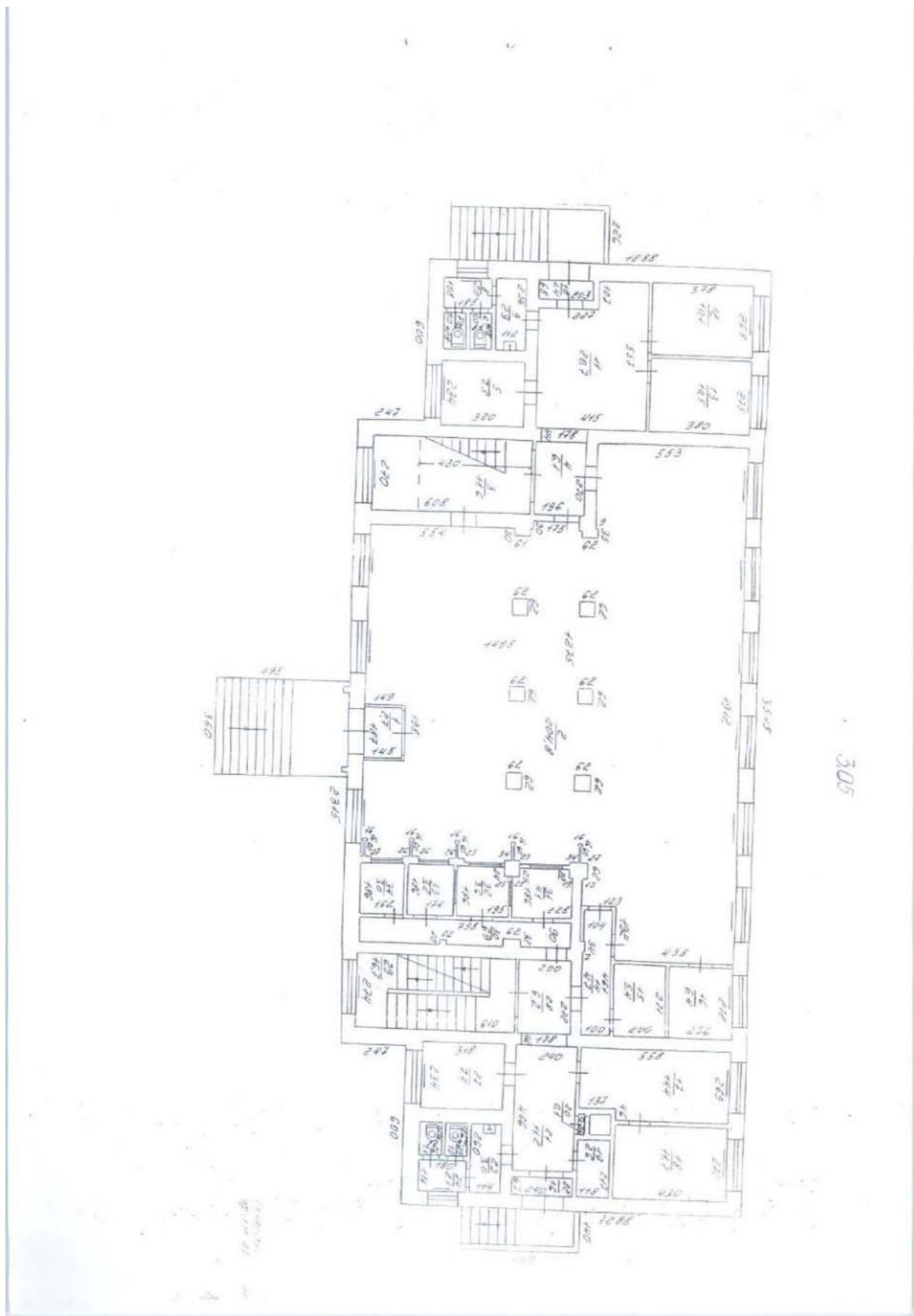
(Бурнестрова)

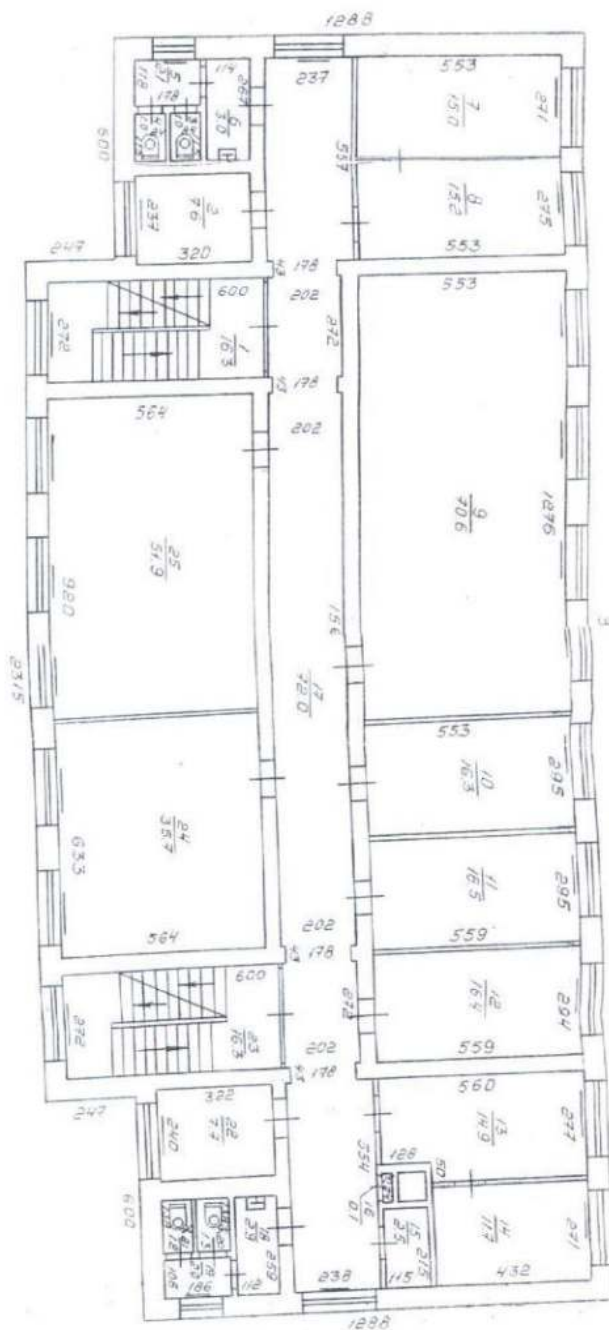
(Потков

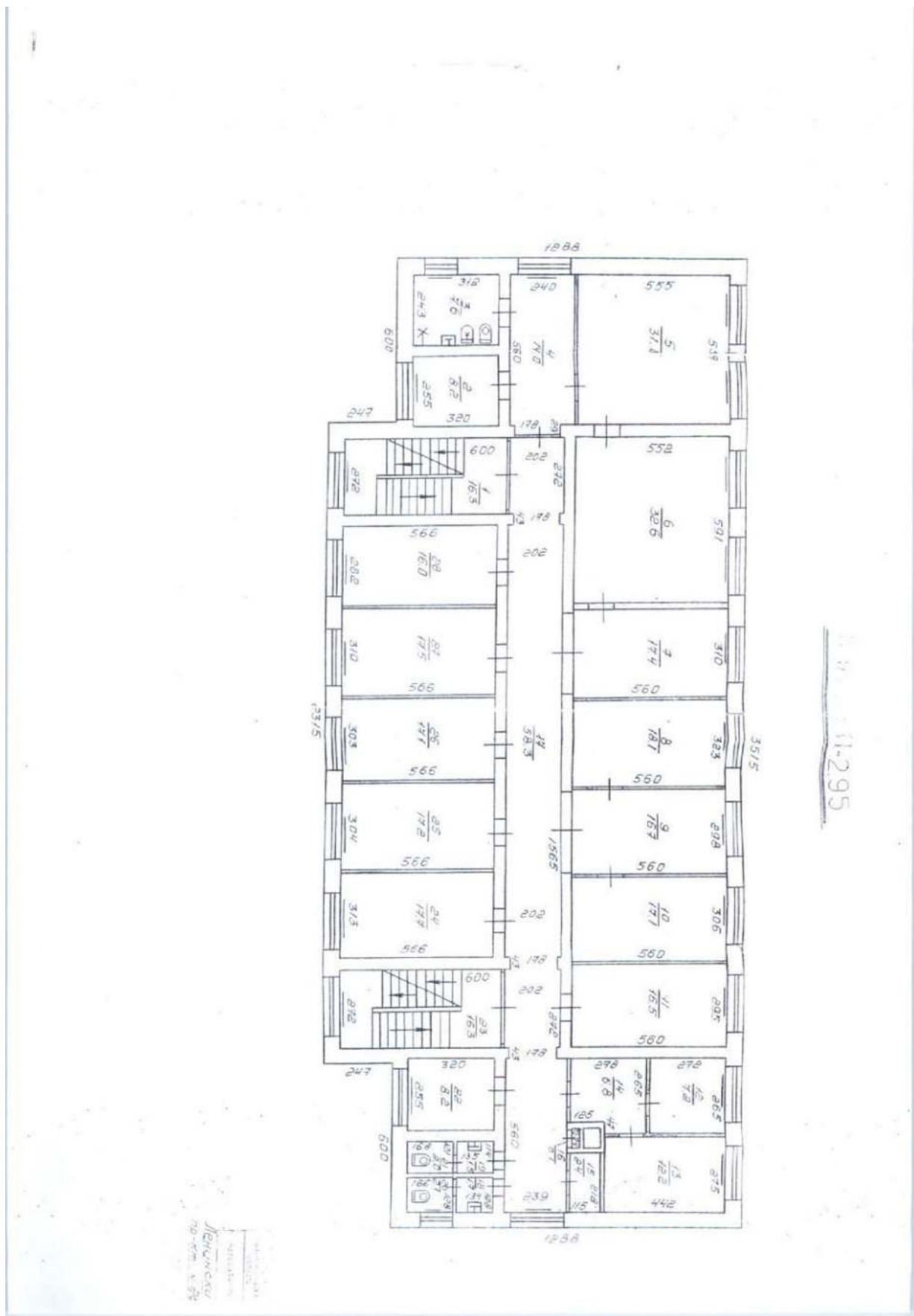
Дата обследования * <u>3</u> * <u>07</u> 200 <u>2</u> г * _____ 200 г * _____ 200			
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			















Документы по Объектам, расположенным по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72А

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Калининградской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.08.2024, поступившего на рассмотрение 16.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208587973	
Кадастровый номер:	39:15:121543:287
Номер кадастрового квартала:	39:15:121543
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 39:15:121543:0007:18540\А:П1:0000\1
Местоположение:	Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом 1
Площадь:	206,5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	11064687,13
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:15:121543:38
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 01.06.1984

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сирнификат: 908B010B7401C830203576ACD3C425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
	инициалы, фамилия	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208587973			
Кадастровый номер:		39:15:121543:287	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Меркулов Егор Романович	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000000074035020357645C56425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208587973			
Кадастровый номер:		39:15:121543:287	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	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
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 39-39-01/305/2011-916 08.12.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		13.01.2016 10:30:51
	номер государственной регистрации:		39-39/001-39/001/033/2015-1017/2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.01.2016 по 20.09.2028
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Транскапиталбанк", ИНН: 7709129705
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № МН-1-281015, выдан 28.10.2015, дата государственной регистрации: 13.01.2016, номер государственной регистрации: 39-39/001-39/001/033/2015-1017/1 Дополнительное соглашение к договору аренды № МН-1-281015 от 28.10.2015 г, выдан 03.06.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды № МН-1-281015 от 28.10.2015, выдан 24.07.2020 Дополнительное соглашение к договору № МН-1-281015 от 28.10.2015 г аренды, выдан 18.12.2020

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000000074035020357645C56425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208587973			
Кадастровый номер:		39:15:121543:287	
		Дополнительное соглашение к Договору аренды № МН-1-281015 от 28 октября 2015 года, выдан 13.07.2021	
		Дополнительное соглашение к Договору аренды № МН-1-281015 от 28 октября 2015 года, выдан 08.09.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	08.12.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	39-39-01/305/2011-916	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 01.04.2026	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи недвижимого имущества, выдан 08.11.2011	
		Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011г. в реестре за №2164-94176188, выдан 30.06.2011	
		Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 6, выдан 07.11.2011	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 06B0606B740C5B302053576ACD8C8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			инициалы, фамилия

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C838D2B3576AC5D8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208587973			
Кадастровый номер: 39:15:121543:287		Номер этажа (этажей): 1	
1 этаж Н - 2.65			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 60806067401C8182D0357AC5DC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------



Отчет об оценке №ОА-АХ-0288/14/17 от 06.09.2024 г.
для ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"
Д.У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Документы по Объектам, расположенным по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Калининградской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 16.08.2024, поступившего на рассмотрение 16.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.08.2024г. № КУВН-001/2024-208587749			
Кадастровый номер:	39:15:150851:226		
Номер кадастрового квартала:	39:15:150851		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 39-39-01/306/2008-887		
Местоположение:	Калининградская область, г. Калининград, ул. У.Громовой, д. 40-50, пом VI		
Площадь:	39.6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1970529.66		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:15:150851:57		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	нежилое		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 01.06.2004		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB3B02B0376AC5DC3425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208587749			
Кадастровый номер:		39:15:150851:226	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Меркулов Егор Романович	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 90B8056B740C53B02053576ACD5C8425108 Валюда: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.08.2024г. № КУВН-001/2024-208587749			
Кадастровый номер:		39:15:150851:226	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	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
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 39-39-01/305/2011-917 08.12.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		08.12.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		39-39-01/305/2011-917
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 08.12.2011 по 01.04.2026
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Акт приема-передачи недвижимого имущества, выдан 08.11.2011
			Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 30.06.2011г: в реестре за №2164-94176188, выдан 30.06.2011
			Заявка на приобретение инвестиционных паев, № 6, выдан 07.11.2011

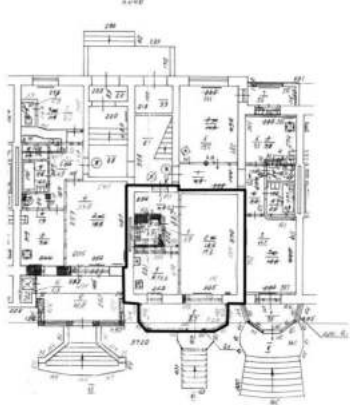
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 906B06B7401CS38D2B357AC5D36425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.09.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 4

		Помещение	Лист 4
		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208587749			
Кадастровый номер:		39:15:150851:226	
		Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления пасымым инвестиционным фондом, выдан 20.01.2014	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 60B06A74E1C9D320357AC5DC3425108		
полное наименование должности	Ведущий специалист по вопросам государственной регистрации, кадастра и картографии		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208587749			
Кадастровый номер: 39:15:150851:226		Номер этажа (этажей): 1	
1 этаж Н-2.50 			
Масштаб 1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 068b05b740c53b02b3576ac5d8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия

Документы по Объектам, расположенным по адресу: Воронежская область,
г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8

Федеральный государственный бюджетный учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.08.2024, поступившего на рассмотрение 16.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
16.08.2024г. № КУВН-001/2024-208589210			
Кадастровый номер:	36:33:0002401:4		
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002401		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.04.2001		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 36:33:000 24 01:0004; б/н:0004		
Местоположение:	Воронежская обл, г Нововоронеж, ул Парковый проезд, 8		
Площадь:	1844 +/- 15		
Кадастровая стоимость, руб.:	12475176.32		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	36:33:0002401:326, 36:33:0002401:519, 36:33:0002401:598		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Эксплуатация здания банка с прилегающей территорией		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: 000000401403010203176AC5C842308 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 16.08.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
16.08.2024г. № КУВН-001/2024-208589210			
Кадастровый номер:	36:33:0002401:4		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым земельном массиве, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Меркулов Егор Романович		

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: 000000401403010203176AC5C842308 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 16.08.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 8		
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589210		
Кадастровый номер:		
36:33-0002401:4		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1
		данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1
		Общая долевая собственность 36-36-34/001/2011-894 08.12.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1
		данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:		20.03.2014 00:00:00
номер государственной регистрации:		36-36-34/001/2011-894
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 30.06.2011 по 01.04.2026 с 30.06.2011 по 01.04.2026
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым Пасивым Инвестиционным Фондом недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрированы ФСФР России за №2164-94176188, выдан 30.06.2011
		Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Пасивым Инвестиционным Фондом, выдан 20.01.2014
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

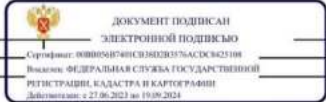
		документ подписан электронной подписью		
		Сертификат: 000000074035020307363623106		
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
		Действителен с 27.06.2023 по 19.06.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Лист 4

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 8		
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589210		
Кадастровый номер:		
36:33-0002401:4		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

		документ подписан электронной подписью		
		Сертификат: 000000074035020307363623106		
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
		Действителен с 27.06.2023 по 19.06.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

				Лист 5
Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 8				
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589210				
Кадастровый номер:			36:33:0002401:4	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют	

полное наименование должности			инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3 Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208589210			
Кадастровый номер:		36:33:0002401:4	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	

полное наименование должности			инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 8	
16.08.2024г. № КУВН-001/2024-208589210							
Кадастровый номер:				36:33-0002401:4			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной ая	конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	119°30.2'	21.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	209°32.9'	5.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	119°16.2'	18.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	209°31.4'	34.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	301°17.0'	2.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	299°36.7'	14.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	301°8.6'	21.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	303°18.8'	3.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	329°44.8'	15.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	357°1.1'	1.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	16°5.9'	1.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	53°14.2'	1.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	61°53.2'	9.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	63°27.4'	12.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.1	60°35.2'	10.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000504961031030303576AC5DC8623108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.06.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5
				Всего листов выписки: 8
16.08.2024г. № КУВН-001/2024-208589210				
Кадастровый номер:		36:33:0002401:4		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат СК кадастрового округа				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	474867.88	1301072.97	-	0.1
2	474857.48	1301091.35	-	0.1
3	474852.77	1301088.68	-	0.1
4	474843.92	1301104.47	-	0.1
5	474813.76	1301087.39	-	0.1
6	474815.2	1301085.02	-	0.1
7	474822.52	1301072.14	-	0.1
8	474833.53	1301053.92	-	0.1
9	474835.62	1301050.74	-	0.1
10	474848.65	1301043.14	-	0.1
11	474850.57	1301043.04	-	0.1
12	474852.06	1301043.47	-	0.1
13	474852.71	1301044.34	-	0.1
14	474857.39	1301053.1	-	0.1
15	474862.93	1301064.19	-	0.1
1	474867.88	1301072.97	-	0.1

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности		Сертификат: 00005058740303020375AC8D625108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия	

Финансирование государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.08.2024, поступившего на рассмотрение 16.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208588419			
Кадастровый номер:	36:33:0002401:326		
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002401		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.08.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3504:899; Инвентарный номер 899; Условный номер 36:33:00-00-00:00:899		
Местоположение:	Воронежская область, г Нововоронеж, проезд Парковый, д 8		
Площадь:	1442,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	отдельно стоящее здание - ОАО Мб"Петр Первый"		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	14796297,78		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002401:4		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208588419			
Кадастровый номер:	36:33:0002401:326		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 04.04.2000		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Меркулов Егор Романович		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208588419		
Кадастровый номер:		
36:33-0002401:326		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1
		данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1
		Общая долевая собственность 36-36-34/001/2011-892 08.12.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1
		данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:		20.03.2014 00:00:00
номер государственной регистрации:		36-36-34/001/2011-892
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 30.06.2011 по 01.04.2026 с 30.06.2011 по 01.04.2026
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым Пасивым Инвестиционным Фондом недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрированы ФСФР России за №2164-94176188, выдан 30.06.2011
		Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Пасивым Инвестиционным Фондом, выдан 20.01.2014
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

		документ подписан электронной подписью		
		Сертификат: 000000074035200307363623108		
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Лист 4

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208588419		
Кадастровый номер:		
36:33-0002401:326		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

		документ подписан электронной подписью		
		Сертификат: 000000074035200307363623108		
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208588419			
Кадастровый номер:		36:33:0002401:326	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000005607401300020376AC5C5625108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии" по Воронежской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.08.2024, поступившего на рассмотрение 16.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

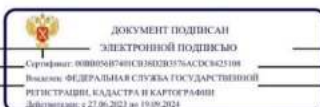
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208588794	
Кадастровый номер:	36:33:0002401:519
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002401
Дата присвоения кадастрового номера:	18.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 899/2; Условный номер 36:33:00-00-00:899/2
Местоположение:	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8
Площадь:	84,6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	отдельно стоящее здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1263032,47
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002401:4
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208588794	
Кадастровый номер:	36:33:0002401:519
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Меркулов Егор Романович



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208588794			
Кадастровый номер:		36:33:0002401:519	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый Паевый Инвестиционный Фонд Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 36-36-34/001/2011-893 08.12.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	20.03.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	36-36-34/001/2011-893	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.06.2011 по 01.04.2026 с 30.06.2011 по 01.04.2026	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрированы ФСФР России за №2164-94176188, выдан 30.06.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Паевым Инвестиционным Фондом, выдан 20.01.2014	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат: 000005087401C3030203376AC5C82108
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 4

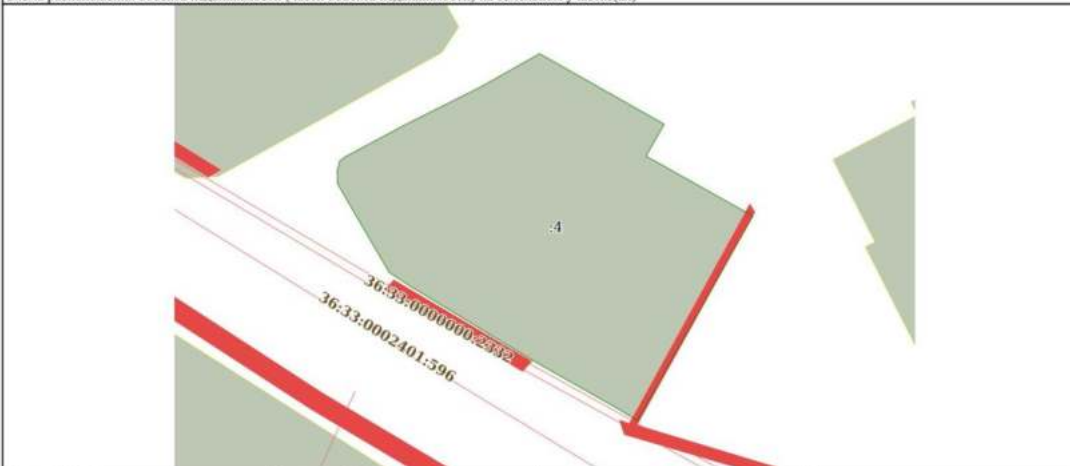
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-208588794			
Кадастровый номер:		36:33:0002401:519	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат: 000005087401C3030203376AC5C82108
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.08.2024г. № КУВН-001/2024-208588794			
Кадастровый номер:		36:33:0002401:519	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		
полное наименование должности ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80000407401320020176ACD53623108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 инициалы, фамилия			

Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата" по Воронежской области
(именование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
2 февраля 2011 г. № 33-2/11-0207

В.1

1	Кадастровый номер	36:33:0002401:4	2	Лист №	1	3	Всего листов	2
Общие сведения								
4	Предыдущие номера:	б/н:0004						
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:							
6	18.04.2001							
7	Местоположение:	обл. Воронежская, г. Нововоронеж, ул. Парковый проезд, дом 8						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	нет	-	-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование:	Эксплуатация здания банка с прилегающей территорией						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:							
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.): 8526545.36	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 4623.94	14	Местная	
15	Сведения о правах:							
15	Вид права	Правообладатель						
15	Постоянное бессрочное пользование	АКБ "Инвестбанк" (ОАО)						
16	Особые отметки:	Кадастровый номер 36:33:0002401:4 равнозначен кадастровому номеру 36:33:000 24 01:0004						
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков:					
18		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:					
18		18.3	Номера участков, подлежащих ситно с кадастрового учета:					

Начальник отдела по г. Нововоронеж (подпись, должность)

М.П. Борисевич Л.В. (подпись, фамилия)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

2 февраля 2011 г. № 33-2/11-0207

1	Кадастровый номер	36:33:0002401:4	2	Лист №	2	3	Всего листов	2
4	План (чертеж, схема) земельного участка							
5	Масштаб	1:1000	Условные знаки:			Борисевич Л.В. (подпись, фамилия) М.П.		
Начальник отдела по г. Нововоронж (подпись, должность)								

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 24.11.2008г. № 5096

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 899

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Здание банка

1.2. Адрес (местоположение): 396072

Субъект Российской Федерации	Воронежская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Нововоронеж
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Нововоронеж
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Парковый проезд
Номер дома	8	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А,ГЗ	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общая площадь, 1443,1, кв. м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:

количество этажей 2, количество подземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1992

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание:

1.11. Филиал ГУП ВО «Воронежоблтехинвентаризация» - БТИ г.Нововоронежа
Воронежской области. Свидетельство серия РН-1, № 000002, запись в реестре
№ 88 от 19 августа 2005г.

(наименование организации)

Директор

(полное наименование должности)



С.Э.Козлова

(инициалы, фамилия)

здание

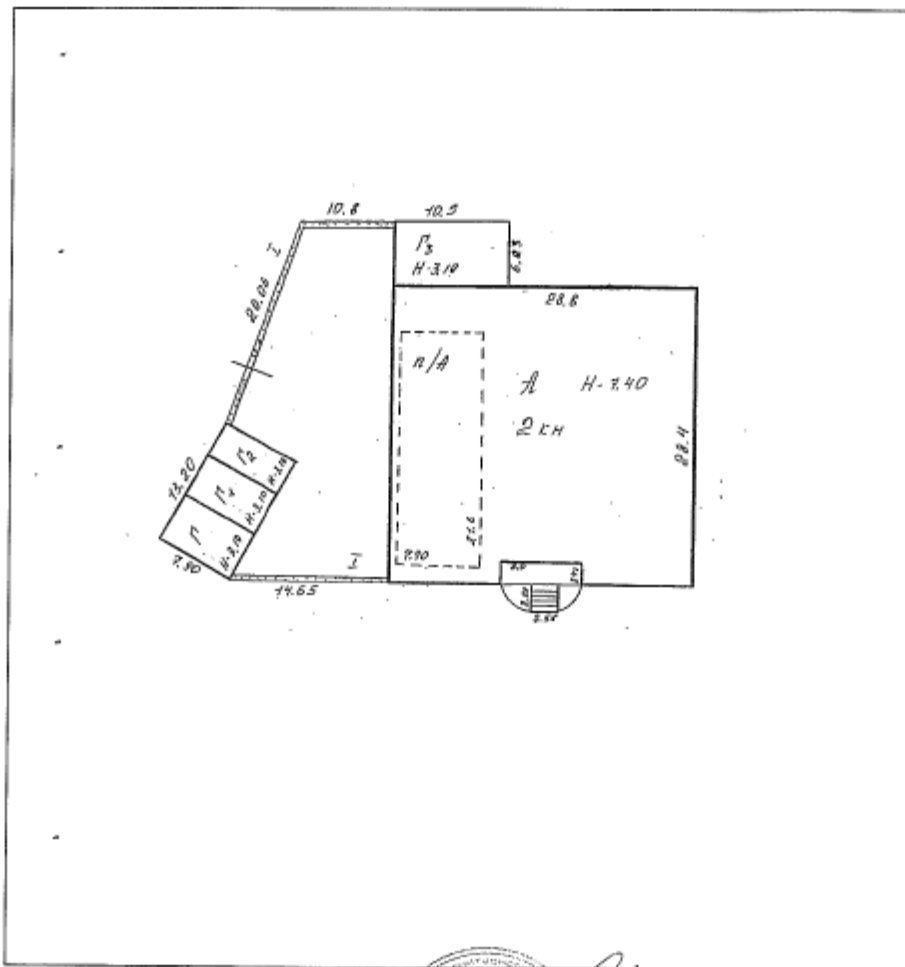
(если объект недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 899

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500

Директор

(полное наименование должности)



С.Э.Козлова

(инициалы, фамилия)

ГУП ВО "ВОРОНЕЖОБЛТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"

БТИ г. Нововоронежа Воронежской области

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание, сооружение, помещение нежилого назначения

Адрес (местоположение) объекта: г.Нововоронеж, ул. Парковый проезд, д.8

Наименование объекта: отдельно стоящее здание

Назначение объекта: нежилое

Кадастровый номер

Условный номер

Предыдущий кадастровый номер

Последующий кадастровый номер

Инвентарный номер 899

Составлен по состоянию на: 21.04.2008 г.

I. Регистрация права собственности
 (Реестровый № _____) Фонд

Дата записи	Полное наименование учреждения предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
03.08.2012	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»	Акт приема передачи недвижимого имущества от 10 ноября 2011 г.	общая долевая	

II. Экспликация земельного участка (кв. м)

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь				
	фактическая	застроенная	заасфальтированная	озелененная	прочая		
	1512,2	982,5			529,7		

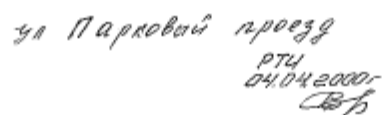
III. Благоустройство здания – кв. м полезной площади

Водопровод	Канализация	Отопление					Газоснабжение	Электроснабжение	Лифты	
		от ТЭЦ	от тепловой централизованной котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное			Телефон	пассажирские
1386,7	1386,7	1386,7					1386,7			грузовые

Назначение: банк
Использование: по назначению
Количество мест (мощность)
а)
б)
в)
г)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.д.)

425



МАШИНЫ	Нововоронежское	Борис
Экспл/	ОБЪЕДИН. ИНЖЕН. ИНСТИТУТ ИМЕНИ СЕМИЕНКО ЗАКАЗЧИКА ГО. РАЙОНА ДД 8 ПО УЛ. ПАРОВОЙ СТОЯН 1900 (1900) Нововоронеж	М 100
7 год	Нововоронежская обл. завод, станция	1
ОР. ДД. И	1900-1900 1900-1900 1900-1900	1900-1900 1900-1900 1900-1900
1900-1900	1900-1900	1900-1900

4

VI. Описание конструктивных элементов здания и определе ние их износа

Литера А Год постройки 1992 Число этажей два

ппа капитальности 1 Вид внутренней отделки линолеумная

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осады, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ в %	% износа к строим. гр. 7хгр.8	Текущие изменения износа в %	
								эле-менты	к строе-нию
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	бетонные блоки	хорошее	7	1	7				
а) Стены и их наружная отделка	кирпичные в 2 кирпича	хорошее	26	1	26				
б) Перегородки	кирпичные								
Перекрытия	чердачное	железобетонное	8	1	8				
	междуетажные	железобетонное							
	надподвальное								
Крыша	таль в 4 слоя	хорошее	16	1	16				
Полы	линолеум	хорошее	7	1	7				
Проемы	оконные	до 2 створки деревянн.	9	1	9				
	дверные	деревян.	6	1	6				
Внутренняя отделка	штукатурка, обои, окраска	хорошее							
Санитарно- и электротех. устр.	отопление	от ТЭЦ							
	водоснаб.	труба стоянка	13	1	13				
	канализация	труба канализ.							
	ванна								
	электроснаб.	состоял проводки							
	радиот.								
	устройства вентиляции								
Прочие расходы	отсутствие		8	1	8				

Итого: 100 × × ×

9, износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 0\%$

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа										VIII. От	
Литера										Литера	
Год постройки										Число этажей	
Группа капитальности										Вид внутренней отделки	
Л. п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Показан к учету, вес в процентах	Удельный вес конструктивного элемента	Износ в %	% износа к стор. Гр.Хгр.В	Текущий износ в %	Наименование конструктивного элемента	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты									Фундаменты	
2	а) Стены и их наружная отделка									а) Стены наружные	
	б) Перегородки									б) Перегородки	
3	Перегородки	каркасные								каркасные	
		межэтажные								межэтажные	
		напольные/потолочные								напольные/потолочные	
4	Крыши									Крыши	
5	Полы									Полы	
6	Прочие	опорные								опорные	
		дверные								дверные	
7	Внутренняя отделка									Внутренняя отделка	
8	Санитарно- и электротехн. устр.	отопление								отопление	
		водопровод								водопровод	
		канализация								канализация	
		горяч. водоснабжение								горяч. водоснабжение	
		холод. водоснабжение								холод. водоснабжение	
		электроосвещение								электроосвещение	
		различные электротехн. устр.								различные электротехн. устр.	
		телефон								телефон	
		вентиляция								вентиляция	
		лифты								лифты	
9	Прочие расходы									Прочие	
				Итого	10	×	×	×			

$\% \text{ износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____

Вид капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Классификация	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Повреждения и усадка, по %	Удельный вес конструктивного элемента	Износ, %	Гр. 7/гр. 8	Текущие изчисления	
									износ в %	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты										
Стены и их наружная отделка										
Перегородки										
Перекрытия	чердачное									
	междуэтажное									
	подвальные									
Крыша										
Полы										
Прочие	оконные									
	дверные									
Внутренняя отделка										
Санитарно-технические и электротех. устр.	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	горяч. водоснаб.									
	вентиляция									
	электроосвещ.									
	радио									
	телефон									
	лифты									
Прочие расходы										
Итого:				10	×			×		×

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Наименование конструктивных элементов
Фундаменты													Фундаменты
Стены и перегородки													Стены и перегородки
Перекрытия													Перекрытия
Крыша													Крыша
Полы													Полы
Проемы													Проемы
Отделочные работы													Отделочные работы
Электроосвещение													Электроосвещение
Прочие работы													Прочие работы
Итого:		100	×			100	×			100	×		Итого:

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Наименование конструктивных элементов
Фундаменты													Фундаменты
Стены и перегородки													Стены и перегородки
Перекрытия													Перекрытия
Крыша													Крыша
Полы													Полы
Проемы													Проемы
Отделочные работы													Отделочные работы
Электроосвещение													Электроосвещение
Прочие работы													Прочие работы
Итого:		100	×			100	×			100	×		Итого:

X. Исчисление восстановительной и действующей стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ строения	№ таблицы	Целевая	Стоимость, износ, по таблице	Удельный вес	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:	Стоимость, износ, с поправками	Количество (объем — м³, площадь — м²)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Результат	Наименование
1	2	3	4	5	6	7	8 9 10 11 12 13	14	15	16	17	18	19
А	Основное стр.	28	191	м³	12,6	10		12,6	5850	133.410	0	100	Талан
Б								1578	355,5	2099695	50	50	Талан
													Талан
													Бокс

431

XI. Техническое описание служебных построек

#

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Наименование постройки	№ строка	№ таблицы	Площадь	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) по:					Стоимость исправлен с поправками	Количество объектов — м², площадь — м²	Восстановитель- ная стоимость в рублях	%, НДС	Действительная стоимость в рублях
					всего	конструк- тивный район	А	Б	В					
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Талон	28	1598	м²	30,4	0,97				15,73	24,3	35,1	1035	1035	8195
Талон	28	1598	м²	30,4	0,8				15,73	24,3	35,1	853	853	7244
Талон	28	1598	м²	30,4	0,8				15,73	24,3	35,1	853	853	7244
Бокс	28	1598	м²	30,4	0,8				15,73	24,3	63,3	1538	1538	13064
														4119 26397

[illegible][illegible]

«19» 02	1999 г.	Исполнил		()
« »	1999 г.	Проверил		()
« »	1999 г.	Начальник бюро		()

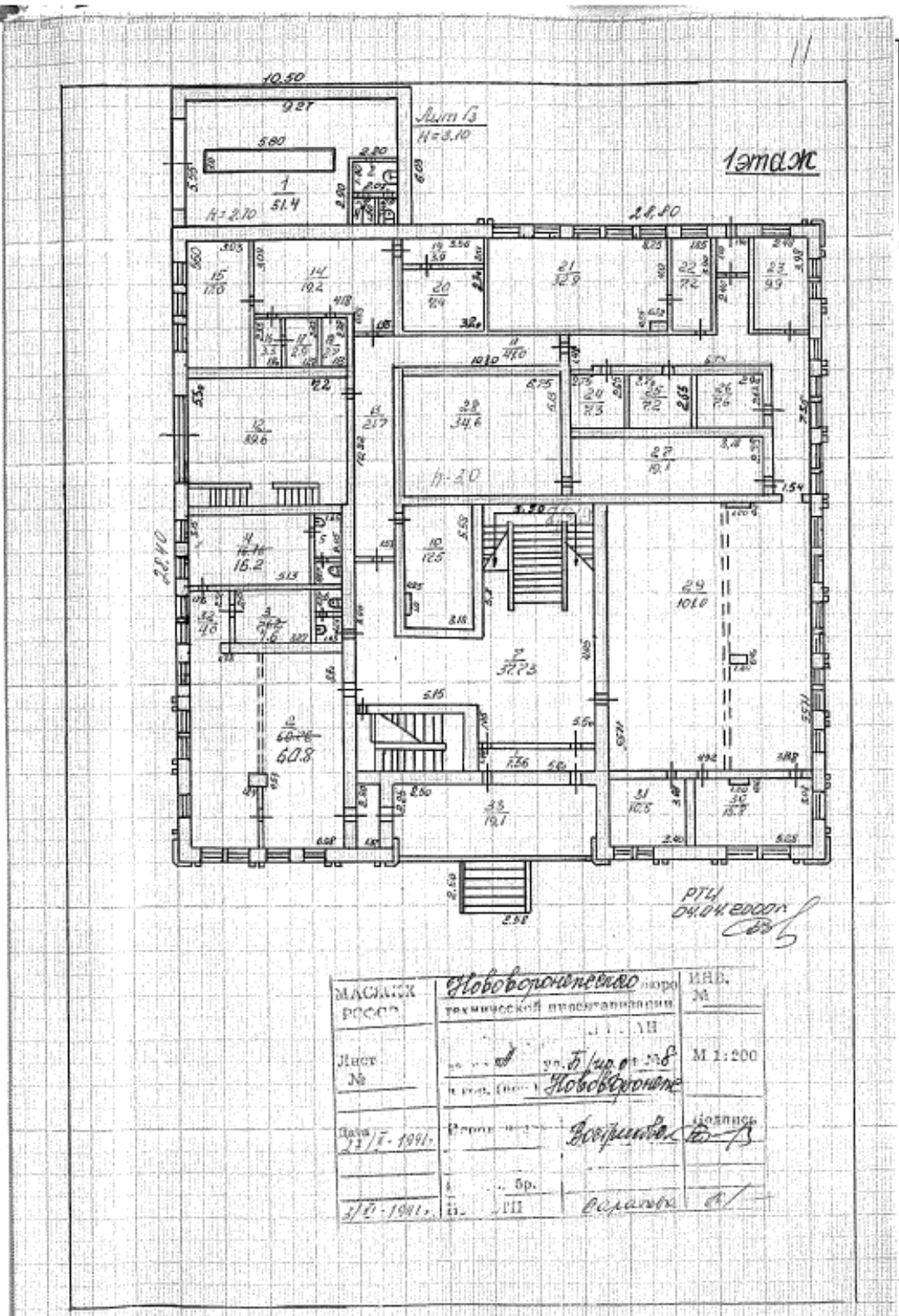
Работа выполнена	04.04.2000 г.	с. »	199 г.	с. »	199 г.
------------------	---------------	------	--------	------	--------

Исполнил	<i>С.С.</i>		
Проверил			
Начальник бюро	<i>С.С.</i>		

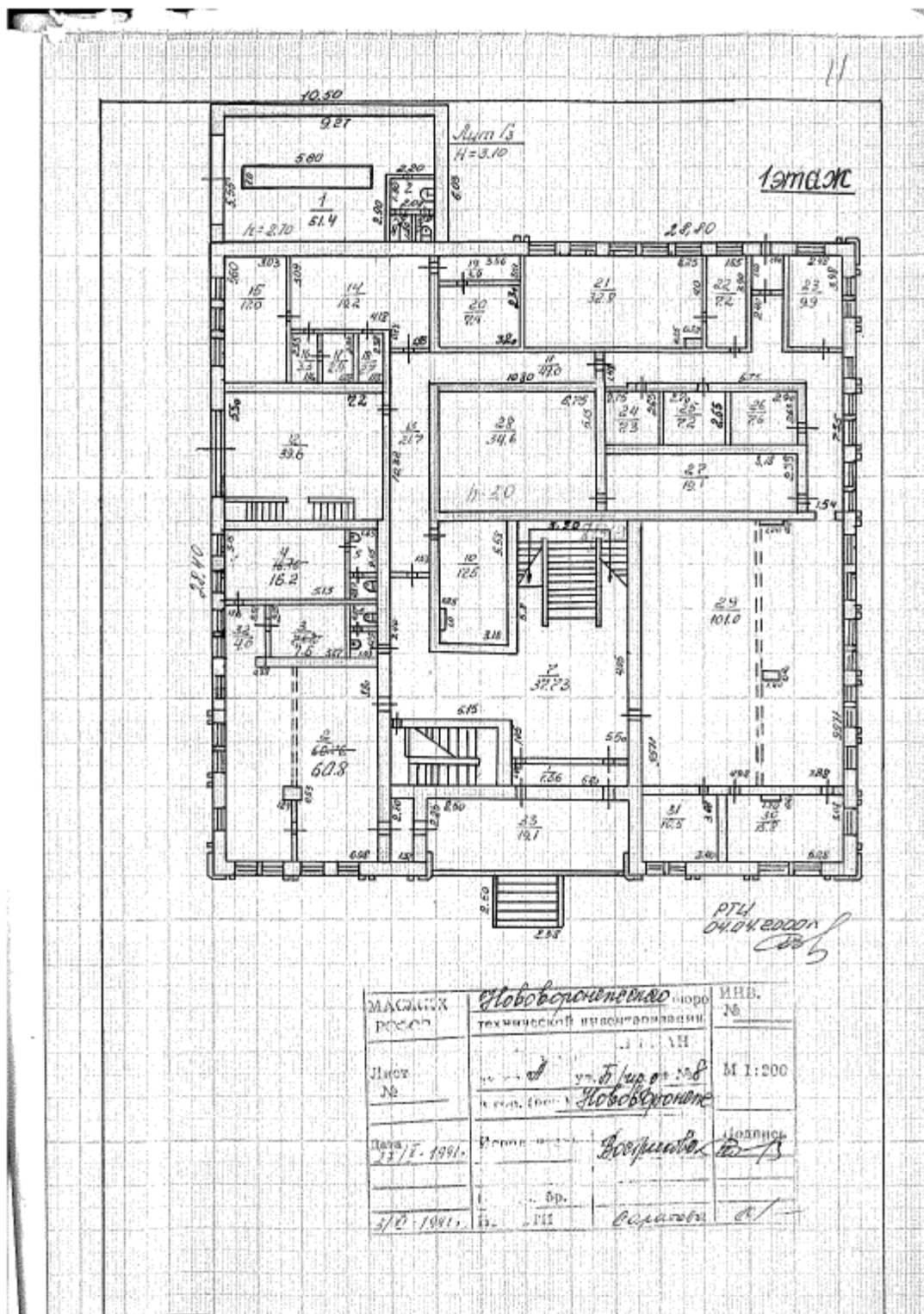
[illegible][illegible]

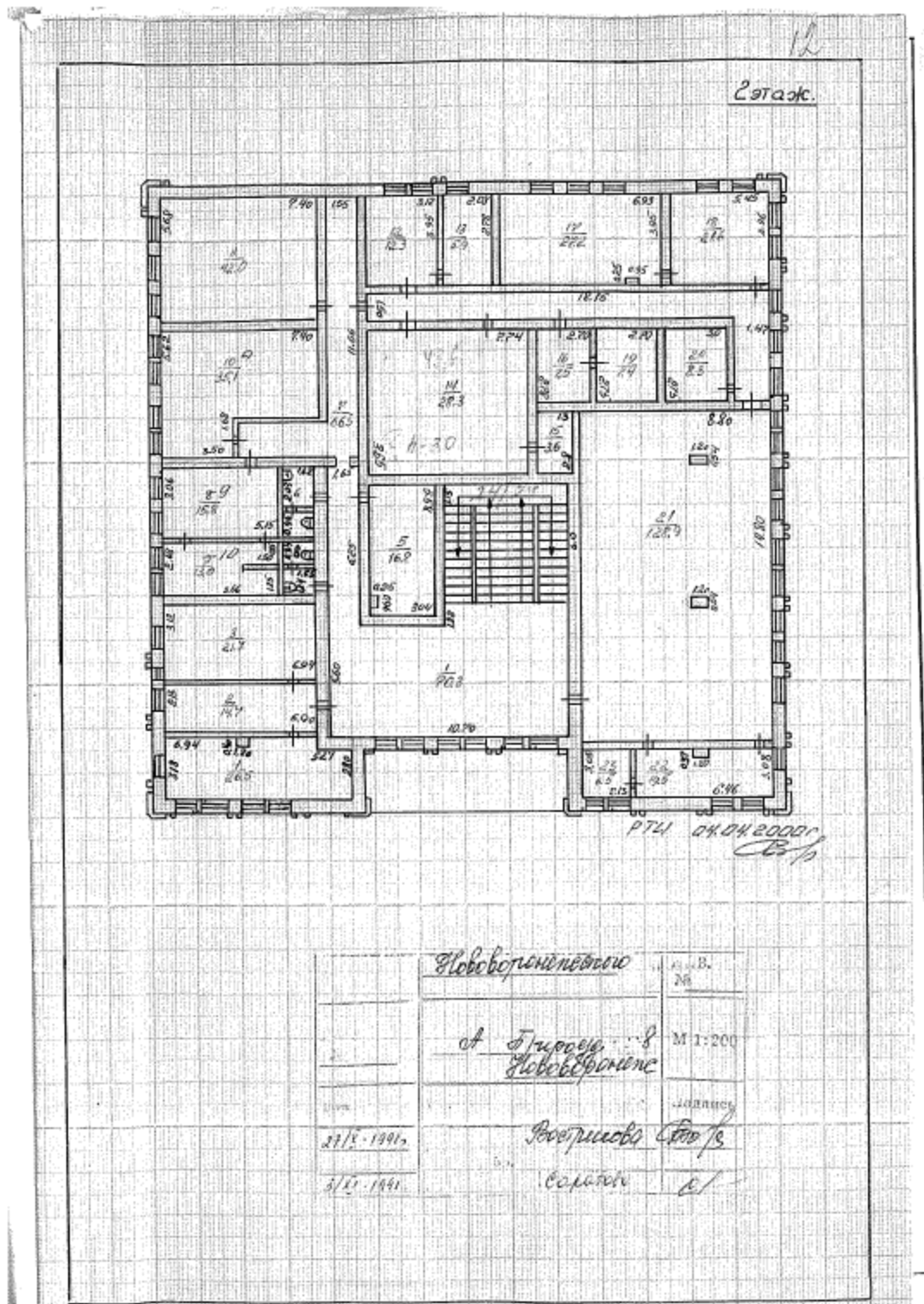
[illegible][illegible]





МАСШТАБ	Нововоронежское	ИЗМ.
РОССТ	технический проект	№
Лист	№ 1	М 1:200
№	ул. Б. / ул. А. № 8	
Дата	23.7.1991.	Подпись
	Проектант	Воронцов
	Бр.	
3/0-1991.	Пл	Воронцов





ЭКСПЛИКАЦИЯ

К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ).

расположенного в городе (другом поселении) Новофрунзе

по ул. (пер.) Ларкові прову дом № 8

[illegible]

Приложение к техническому паспорту
на здание (строение)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ),

расположенного в городе (другом поселении) Новоуральск

по ул. (пер.) Ларкиной проезд дом № В

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты, кухни, корид. и т. п.	Назначение помещений: жилая комната, кухня и т. п.	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь квартиры	В т. ч. площадь			Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь полезной общей пользования	Саломовью введенная или переоборудованная площадь	Примечание	
							квартиры	из нее						
								жилая	подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
П				гараш	$3,91 \times 7,10$	28,2					2,70			
				Итого:		28,2								
П				гараш	$4,0 \times 7,10$	28,4					2,70			
				Итого:		28,4								
П				гараш	$3,92 \times 7,10$	28,0					2,70			
				Итого:		28,0								
							</							

13

Р Ф
Администрация г. Нововоронежа
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

района гор. (пос.) Нововоронеж

« 02 » февраля 1998 г. № 31

РЕГИСТРАЦИОННОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ

Выдано бюро технической инвентаризации района гор. (пос.) Нововоронеж
в том, что нежилое строение общей площадью 1251,5 кв.м. № 8
(исход. дом) строение часть жилого дома (строения)
по улице Парковый проезд в городе Нововоронеж
зарегистрировано по праву собственности за
Открытым акционерным обществом банк "Воронеж"
на основании Постановления Главы администрации г. Нововоронежа
от « 29 » января 1998 года
№ 62 Записано в реестровую книгу под № — Инвентаризационное дело инв. 899 №
квартал №

(печать) Начальник бюро
технической инвентаризации

(подпись) Л.Д.Гребенева

Выдано свидетельство
о государственной регистрации
серия 16 номер 104707
25. июня 2000 г.
Регистратор
Подпись

За члену пошу "104707" а т...
вписану "104707" верити.
Гос. регистратор

ИЕТ з. 1942-93, т. 7000

**Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕЛЕС ТРАСТ»**

109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.

ОГРН 5067746107391, ИНН/КПП 7703603950/770901001

тел. +7 (495) 775-90-46

E-mail: uh@veles-trust.ru, web: www.veles-trust.ru

Исх. №МН-1-06092024И
От «06» сентября 2024 г.

АО «НЭО Центр»

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" настоящим письмом сообщает, что по состоянию на 06.09.2024 г. здание расположенное по адресу: Воронежская обл., г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8 находится в плохом инженерно-техническом состоянии, в здании сгнила труба холодного водоснабжения и сгнили трубы системы отопления, ремонт в здании не проводился более 15 лет и большая часть здания не сдается в аренду и не эксплуатируется более 10 лет.

С уважением,
Заместитель генерального директора
по правовым вопросам



Михайлюк А.И.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

**Аналоги, используемые в расчетах для объекта, расположенного по адресу:
Воронежская область, г. о. Нововоронеж, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8**

Аналоги зданий в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

Информационный портал "Циан", <https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/292439842/>,
т. 7 910 281-80-56

<https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/292439842/>

Продается Свободное назначение, 1 515 м²

Воронежская область, Нововоронеж, Вокзальная ул., 8А [На карте](#)

[Показать](#) [Пополнить](#)



14 фото

Площадь: 1 515 м² | Этаж: 1 из 3 | Помещение: Свободно

60 000 000 ₽

[Только на Циан](#)

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 58 200 000

Цена за метр: 39 604 ₽

Налог: НДС не включен

+7 910 281-80-56

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

РБН АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РБН Воронеж

На Циан: 6 лет | Объектов в работе: 145

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

Отчет о привлекательности объекта

Что входит в PDF-отчет:

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

[Купить отчет за 450 ₽ 3000 ₽](#) [Посмотреть пример отчета](#)

Продам Торгово-Офисный центр в городе Нововоронеж Воронежской области!

От собственника без комиссии!

Характеристика местоположения:

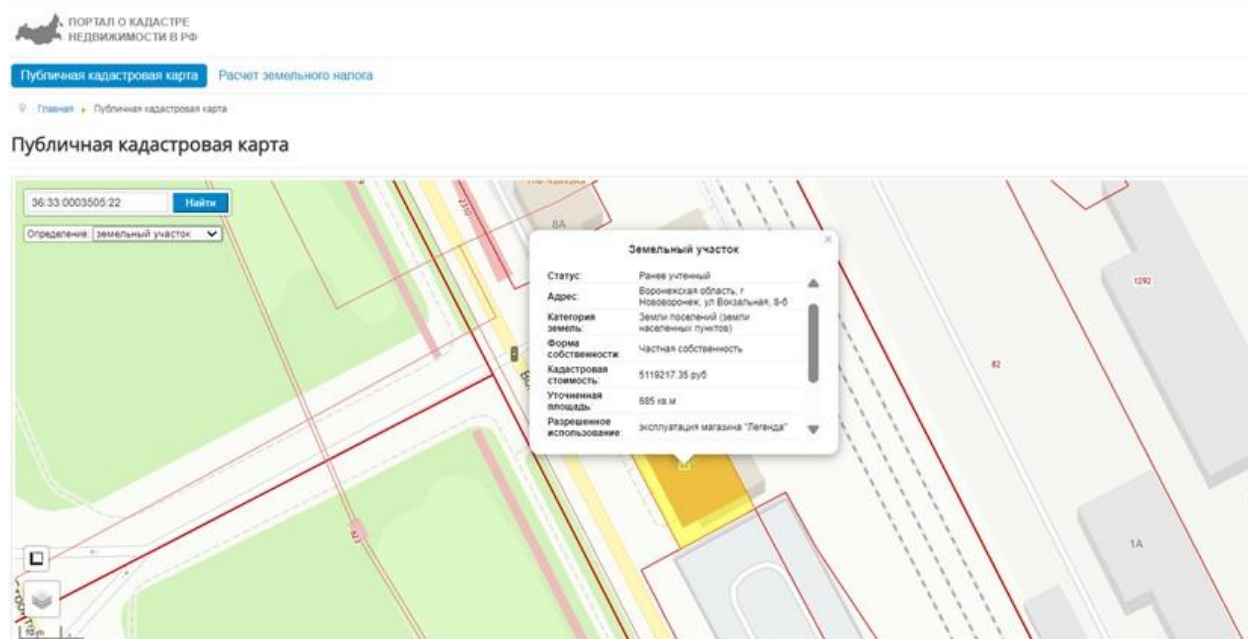
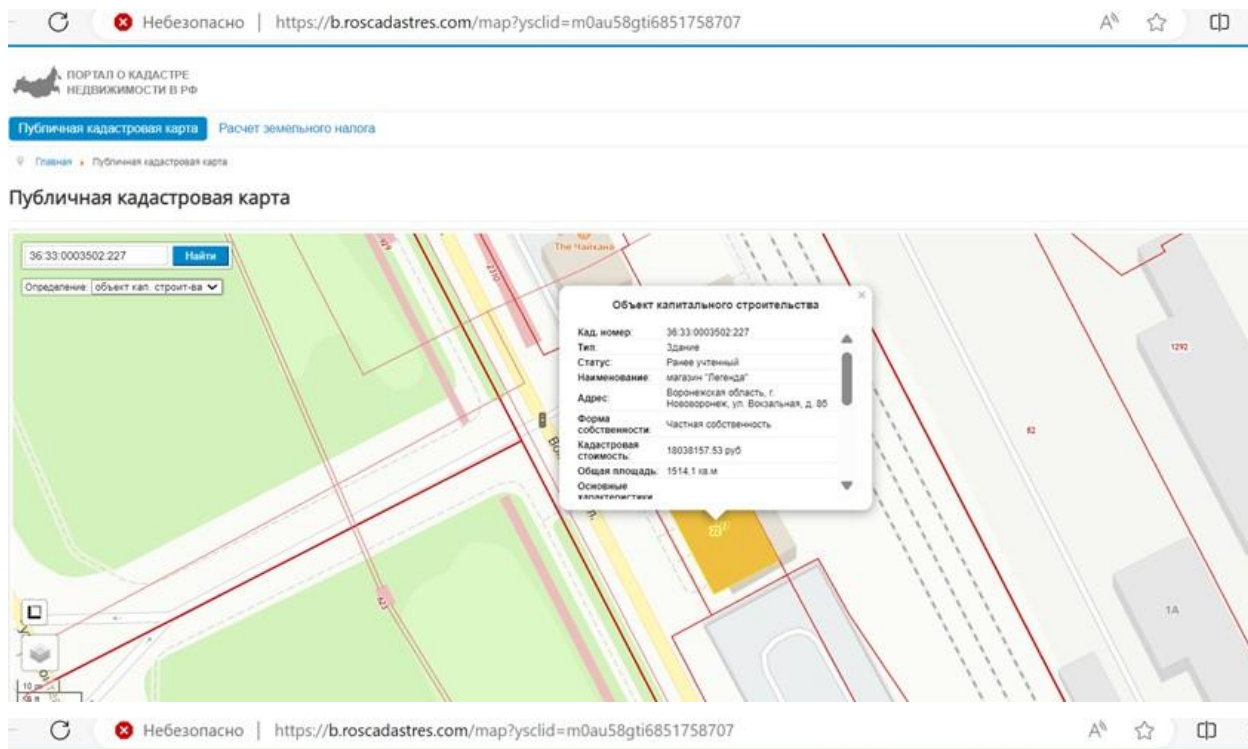
- красная линия;
- остановка прямо перед зданием, рядом Ж/Д Станция;
- высокий трафик;
- большая парковка рядом;
- земля в собственности (без залогов, документы в порядке).

Характеристика объекта:

- Торгово-офисный центр почти весь сдан в аренду, заполнен на 80% (при этой заполняемости срок окупаемости 7 лет!);
- несколько монорыльных тонов;
- несколько входных групп;
- хороший готовый арендный бизнес;
- в аренде Фикс прайс, Красное белое, Озон, Суши, кафе, ритуальные услуги и офисы.

По всем вопросам обращайтесь к менеджеру Павловой Ольге.

Арт. 50514337



Аналог №2

Информационный портал "Циан", <https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/301401757/>,
т. +7 910 281-80-56

<https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/301401757/>

Обновлено: 25 авг. 17:34 • 54 просмотра, 0 за сегодня

Продается Свободное назначение, 599 м²

Воронежская область, Нововоронеж, Октябрьская ул., 6 На карте

6 фото

Площадь: 599 м² Этаж: 1 из 1 Помещение: Свободно

26 150 000 ₽

Только на Циан

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 25 365 500

Цена за метр: 43 657 ₽

Налог: УСН

+7 910 281-80-56

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РБН АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РБН Воронеж

На Циан: 6 лет Объектов в работе: 145

Отчет о привлекательности помещения и локации

Купить

Фотографии (6) Описание Расположение Похожие объявления

Свободное назначение, 599 м²

От собственника! Без комиссии!

Продается отдельно стоящее здание с арендатором в самом центре города Нововоронежа Воронежской области.

Характеристики объекта:

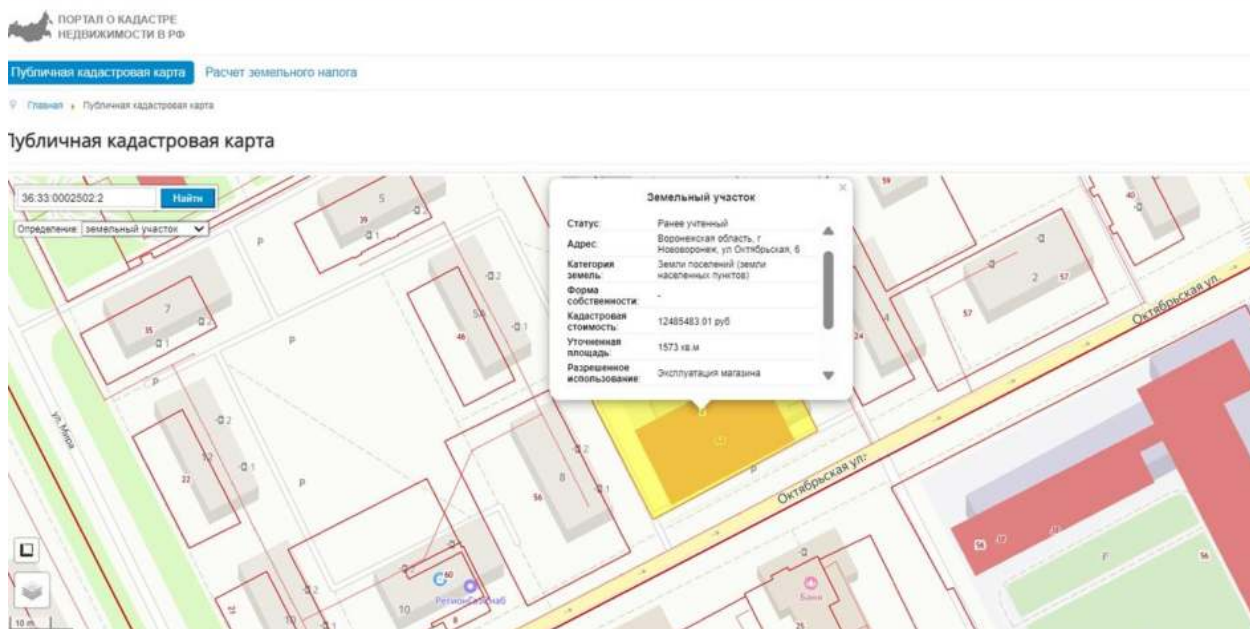
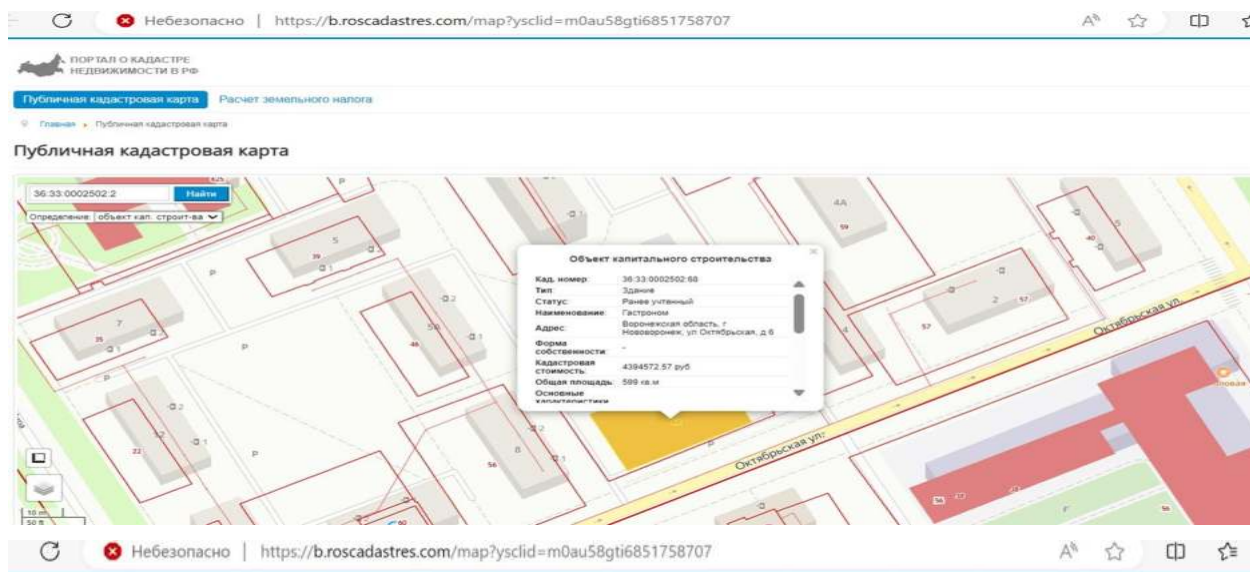
- 599 кв.м.;
- красная линия;
- 1 этаж;
- 15 соток земли в собственности;
- арендатор Продукты питания;
- срок окупаемости 11 лет;
- возможно использовать объект как готовый бизнес или под собственный бизнес;
- все коммуникации;
- кондиционеры;
- приточно-вытяжная вентиляция;
- имеется несколько входов;
- зона разгрузки/погрузки;
- собственная парковка;
- сигнализация, видеонаблюдение;
- имеется проект на пристройку 900 кв.м.;
- развитая инфраструктура (рядом расположены магазины, школа, институты, Пенсионный фонд, Администрация, стадион и т.д.);
- в шаговой доступности остановка общественного транспорта;
- благоустроенный район.

Помещение отлично подходит для магазина, офиса и другой коммерческой деятельности.

По всем вопросам обращайтесь к вашему менеджеру: Рубайко Олеся.

Арт. 19368628

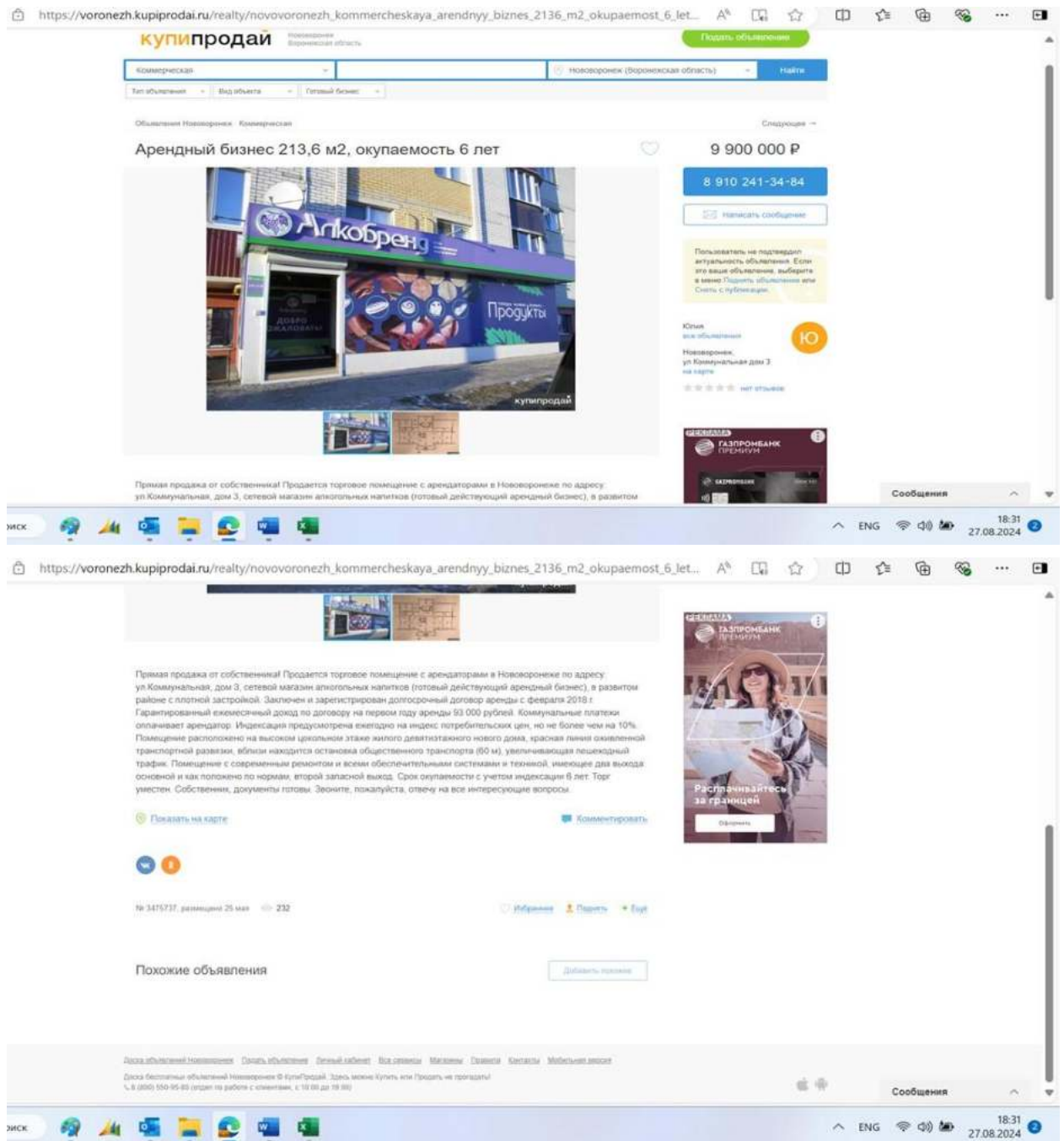
Свернуть



Аналог №3

Информационный портал "Купи продай",

https://voronezh.kupiprodai.ru/realty/novovoronezh_kommercheskayaarendnyy_biznes_2136_m2_okupaemost_6_let_3475737, т. 7 910 241-34-84



The screenshot displays a web browser window with the URL https://voronezh.kupiprodai.ru/realty/novovoronezh_kommercheskayaarendnyy_biznes_2136_m2_okupaemost_6_let_3475737. The page is from the 'Купи продай' (Buy/Sell) portal, specifically the 'Нововоронеж' (Novovoronezh) section. The main listing is for a 'Арендный бизнес' (Lease business) of 213.6 m² with a 6-year lease term, priced at 9,900,000 R. A contact number, 8 910 241-34-84, is provided. The listing includes a photo of a storefront with a sign for 'Алкобренд' and 'Продукты'. Below the photo, there is a description of the property and its location. The page also features a sidebar with additional information and a bottom section with related listings. The browser's address bar and taskbar are visible at the top and bottom of the screenshot.

https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_ot_150_m_do_300_m...
Воронежская обл., Нововоронеж, Октябрьская ул., 6



700 Р
в месяц за м²
700 Р в месяц за м², залог 210 000 Р

8 962 329-96-14

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдате? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Управляющая компания
Компания
На Авито с июня 2014
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Александра

Описание
Сдам торговое помещение от 150 м до 400м. Красная линия. Отдельный выезд. парковка.
Рассмотрим все варианты.

О здании
Тип здания: торговый центр Парковка: на улице

№ 3310176338 - 29 августа в 17:15 - 1312 просмотров (+0 сегодня) Показывать

Сообщения

Аналог №2

Информационный портал "Циан", <https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/299385621/>,
т. 7 910 281-80-56

https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/299385621/
Обновлено: вчера, 12:40 31 просмотр, 1 за сегодня

Сдается Свободное назначение, 96 м²
Воронежская область, Нововоронеж, Вокзальная ул., 6А На карте



55 000 Р/мес.

Только на Циан
Следить за изменением цены
Предложить свою цену
Например, 53 300

Цена за метр 6 875 Р в год
Налог НДС не включен
Комиссия нет
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 910 281-80-56
Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РБН Воронеж
Агентство недвижимости
Сотрудник

На Циан 6 лет
Объектов в работе 146

Отчет о привлекательности

Площадь 96 м²
Этаж 2 из 3
Помещение Свободно

https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/299385621/

Охват населения
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи по району

Арендные ставки рядом
Точки притяжения
Конкуренты в радиусе 1 км
Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет за 450 Р 500 Р

Посмотреть пример отчета

Сдам помещение в Нововоронеже. От собственника без комиссий!

Характеристика объекта и местоположения:

- вход - напротив Финкс прайса
- красная линия
- 2 этаж
- санузел
- коммунальные услуги включены
- большой трафик
- доступ круглосуточный

Вблизи ЖД Станции, рядом остановка общественного транспорта.

Помещение подходит под офис, магазин и иную коммерческую деятельность.

По всем вопросам обращаться к менеджеру Павлюковой Ольги.

Арт. 50512492

Свернуть

55 000 Р/мес.

Только на Цан

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 53 300

Цена за метр 6 875 Р в год

Налог НДС не включен

Комиссия нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 910 281-80-56

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РБН Воронеж

Агентство недвижимости

Сертифицировано

На Цан 6 лет

Объектов в работе 146

Отчет о привлекательности помещения и локации

Купить

15:32 28.08.2024

Аналог №3

Информационный портал "Циан", <https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/239348251/>,
т. +7 (910) 040-78-29

https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/239348251/

Обновлено: 24 июл, 07:50 662 просмотра, 0 за сегодня

Сдается Торговая площадь, 25 – 370 м²

Воронежская область, Нововоронеж, ул. Коопзонаитов, 29Б На карте

Показать фото

10 фото

Площадь 25 – 370 м²

Этаж 3 из 4

Помещение Свободно

18 750 – 277 500 Р/мес.

Только на Цан

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 269 100

Цена за метр от 9 000 Р в год

Налог УСН

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 910 040-78-29

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 31691281

Отчет о привлекательности помещения и локации

Купить

15:55 28.08.2024

https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/239348251/

Доступно 3 площади

Площадь	Этаж	Цена за метр	Цена за метр в год
25 м²	2 этаж	18 750 Р/мес.	9 000 Р/м² в год
320 м²	-1 этаж	240 000 Р/мес.	9 000 Р/м² в год
370 м²	3 этаж	277 500 Р/мес.	9 000 Р/м² в год

Новое здание, ТЦ Антарес, г. Нововоронеж, ул. Космонавтов д. 29/б.
Здание уже запущено.
Центральная улица города, напротив Спорткомплекса Бассейн.
Непосредственно на автобусной остановке.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

Доступ к избранному с любого устройства

Неограниченное добавление в избранное

18 750 – 277 500 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 269 100

Цена за метр от 9 000 Р в год

Налог УСН

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 910 040-78-29

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Автор объявления ID 31691281

Отчет о привлекательности помещения и локации

Купить

15:55 28.08.2024

Небезопасно | https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	36:33.0002404:937
Дата присвоения кадастрового номера	23.11.2017
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Космонавтов, д 29б
Площадь, кв.м	2787.1
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал,цокольный,1,2,3,мансарда,технический

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	53464782.80
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	25.03.2024

Ранее присвоенные номера

Условный номер	36-36/034-36/017/333/2017-271
----------------	-------------------------------

Небезопасно | <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность
	№ 36:33:0002404:937-36/034/2017-1 от 23.11.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда
	№ 36:33:0002404:937-36/034/2017-4 от 23.11.2017
	№ 36:33:0002404:937-36/034/2017-11 от 23.11.2017
	№ 36:33:0002404:937-36/034/2017-14 от 23.11.2017
	№ 36:33:0002404:937-36/034/2017-13 от 23.11.2017
	№ 36:33:0002404:937-36/034/2017-8 от 23.11.2017
	№ 36:33:0002404:937-36/034/2017-9 от 23.11.2017
	№ 36:33:0002404:937-36/034/2017-7 от 23.11.2017
	№ 36:33:0002404:937-36/082/2020-16 от 26.06.2020
	№ 36:33:0002404:937-36/082/2020-17 от 14.09.2020
	№ 36:33:0002404:937-36/082/2022-24 от 10.01.2022
	№ 36:33:0002404:937-36/082/2022-25 от 05.03.2022
	№ 36:33:0002404:937-36/082/2022-26 от 12.05.2022
	№ 36:33:0002404:937-36/034/2017-12 от 23.11.2017
	№ 36:33:0002404:937-36/082/2022-27 от 16.05.2022
	№ 36:33:0002404:937-36/082/2022-28 от 23.11.2017
	№ 36:33:0002404:937-36/082/2022-27 от 16.05.2022
№ 36:33:0002404:937-36/082/2022-28 от 27.05.2022	
№ 36:33:0002404:937-36/082/2021-23 от 27.12.2021	
Аренда	
№ 36:33:0002404:937-36/082/2021-22 от 27.12.2021	
№ 36:33:0002404:937-36/082/2021-21 от 18.10.2021	
Аренда	
№ 36:33:0002404:937-36/082/2021-20 от 18.10.2021	
№ 36:33:0002404:937-36/077/2023-29 от 27.07.2023	
№ 36:33:0002404:937-36/082/2024-30 от 25.04.2024	
№ 36:33:0002404:937-36/034/2017-6 от 23.11.2017	
Аренда	
№ 36:33:0002404:937-36/034/2017-3 от 23.11.2017	
№ 36:33:0002404:937-36/082/2024-31 от 05.07.2024	

← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА

11:24 05.09.2024

11:25 05.09.2024

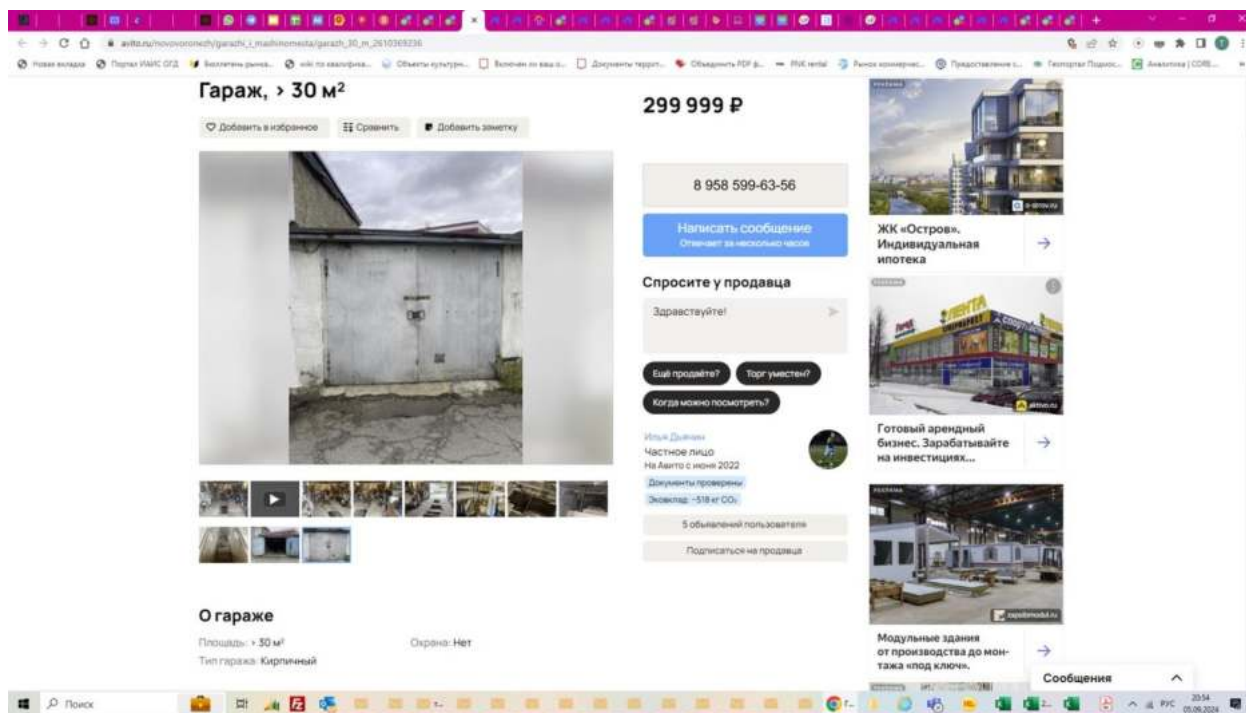
Аналоги гаражей

Аналог №1

Информационный портал "Авито",

https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2610369236,

т. +7 958 793-10-59



Гараж, > 30 м²

299 999 Р

8 958 599-63-56

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Есть продать? | Хочу купить?

Когда можно посмотреть?

Илья Диланс
Частное лицо
На Авито с июня 2022

Документы проверены

Эксперт: -518 кг CO₂

5 объявлений пользователя

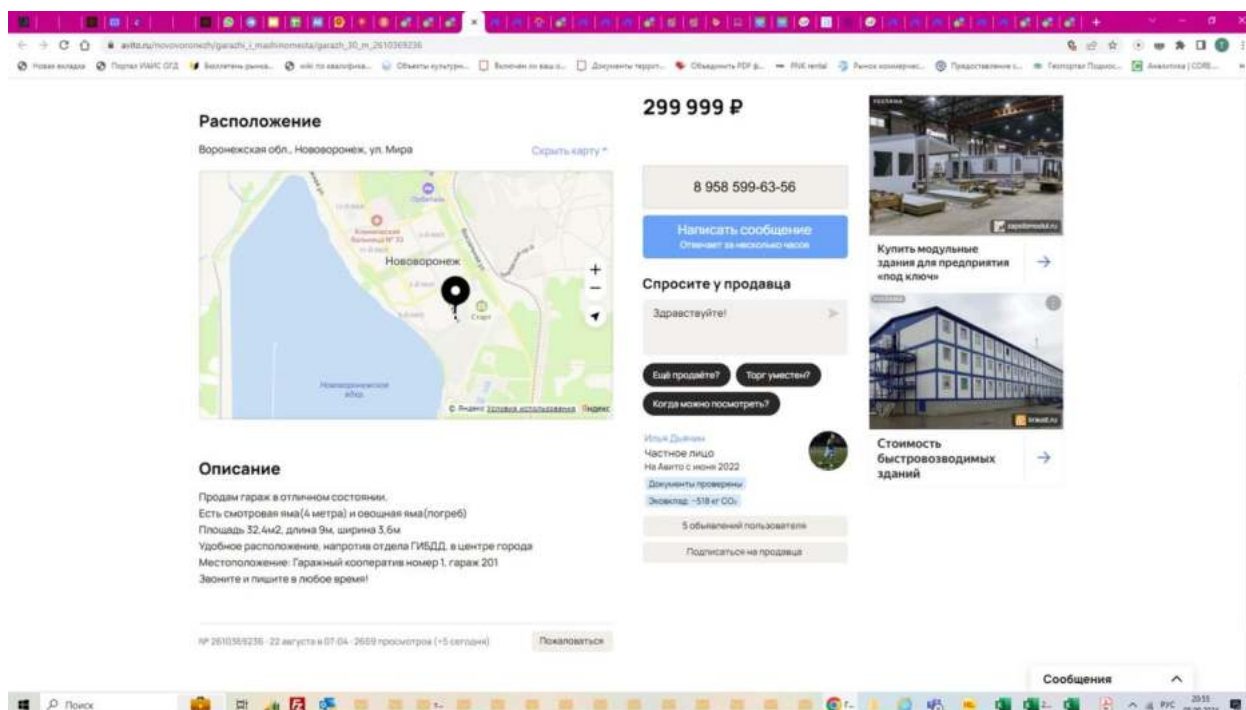
Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: > 30 м²

Скоро: Нет

Тип гаража: Кирпичный



Расположение

Воронежская обл., Нововоронеж, ул. Мира

Скрыть карту

Описание

Продам гараж в отличном состоянии.
Есть смотровая яма (4 метра) и овощная яма (погреб)
Площадь: 32,4м², длина 9м, ширина 3,6м
Удобное расположение, напротив отдела ГИБДД, в центре города
Местоположение: Гаражный кооператив номер 1, гараж 201
Звоните и пишите в любое время!

299 999 Р

8 958 599-63-56

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Есть продать? | Хочу купить?

Когда можно посмотреть?

Илья Диланс
Частное лицо
На Авито с июня 2022

Документы проверены

Эксперт: -518 кг CO₂

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

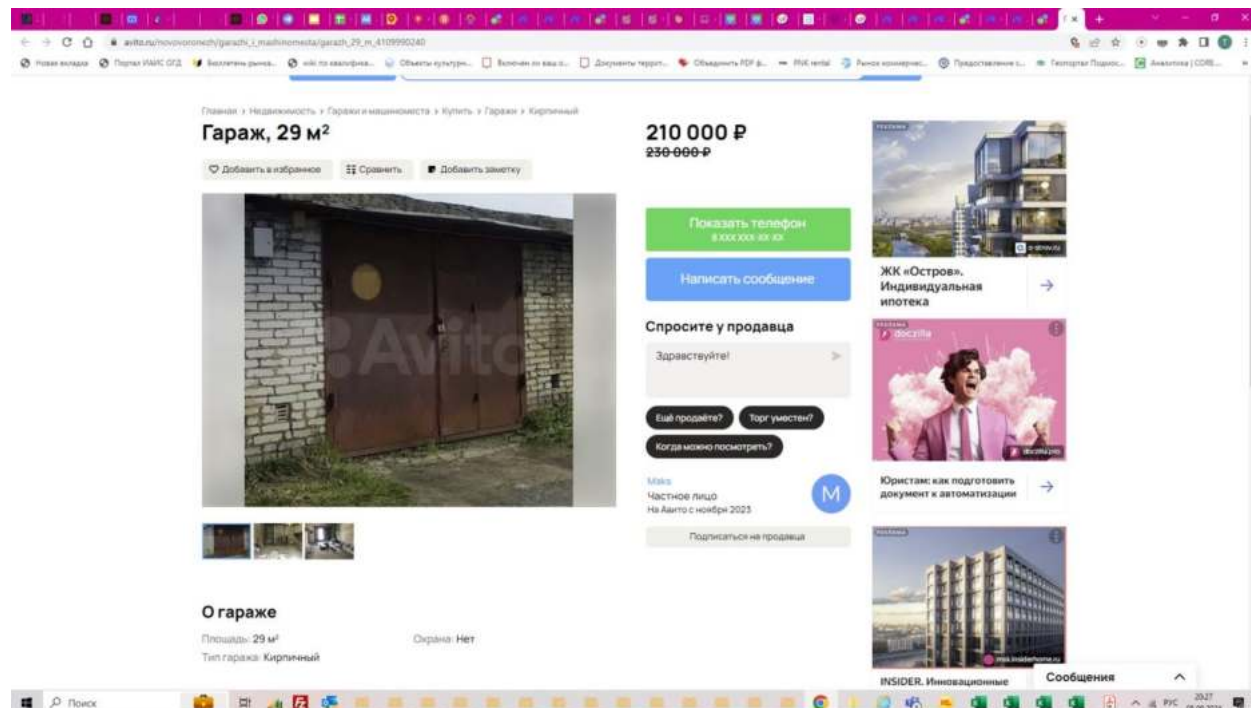
№ 2610369236 - 22 августа в 07:04 - 2659 просмотров (+5 сегодня)

Показать еще

Аналог №2

Информационный портал "Авито",

https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_29_m_4109990240,
т. +7 958 791-74-32



Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

Гараж, 29 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



210 000 ₽
~~250 000 ₽~~

Показать телефон
8 XXX XXX XXX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

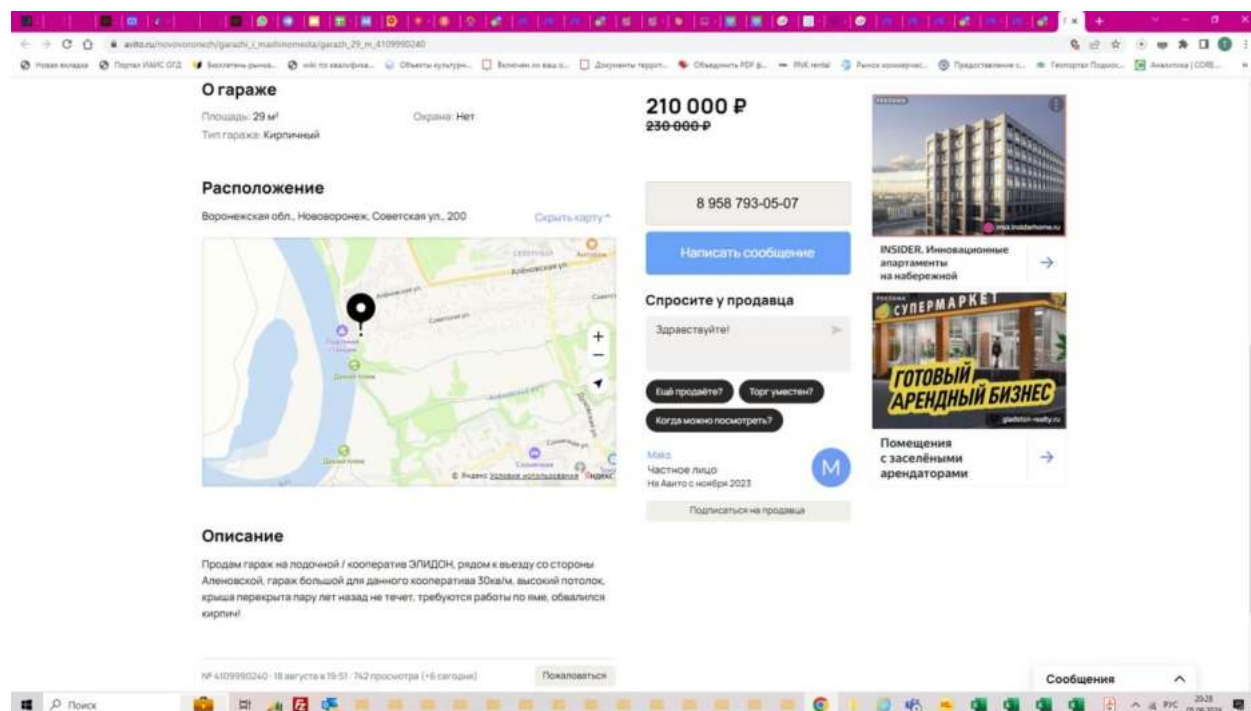
Еще продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Милая
Частное лицо
На Авито с ноября 2023

Подписаться на продавца

О гараже
Площадь: 29 м²
Тип гаража: Кирпичный
Охрана: Нет

ПИСИДЕР. Инновационные



О гараже
Площадь: 29 м²
Тип гаража: Кирпичный
Охрана: Нет

Расположение

Воронежская обл., Нововоронеж, Советская ул., 200



Описание

Продам гараж на подножной / кооперативе ЗПИФДОН, рядом с въездом со стороны Аленовской, гараж большой для данного кооператива 30 кв/м, высокий потолок, крыша перекрыта пару лет назад не течет, требуются работы по яме, обвалился кирпич!

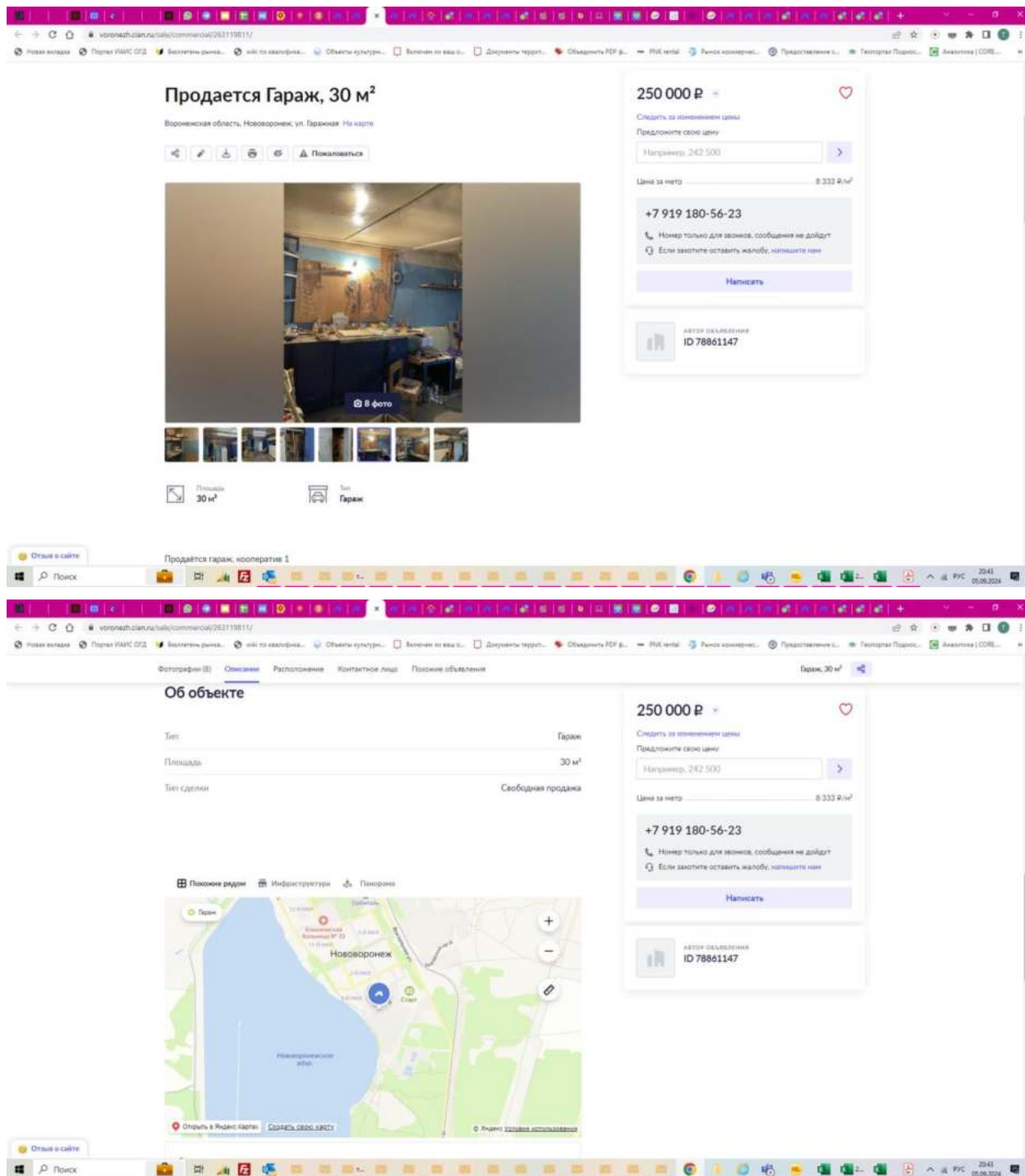
№ 4109990240 · 18 августа в 19:53 · 742 просмотра (+6 сегодня)

Показать фото

ПИСИДЕР. Инновационные

Аналог №3

Информационный портал "Циан", <https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/263119811/>,
т. +7 919 180-56-23



Продается Гараж, 30 м²

Воронежская область, Нововоронеж, ул. Парковая. На карте

250 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 242 500

Цена за метр: 8 333 ₽/м²

+7 919 180-56-23

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 78861147

Площадь: 30 м²

Тип: Гараж

Продается гараж, кооперативе 1

Об объекте

Тип: Гараж

Площадь: 30 м²

Тип сделки: Свободная продажа

Положение рядом: Инфраструктура: Планировка

Гараж

Нововоронеж

Нововоронежский район

Открыть в Яндекс.Картах

СОРЯДСА.ORG/SERDY

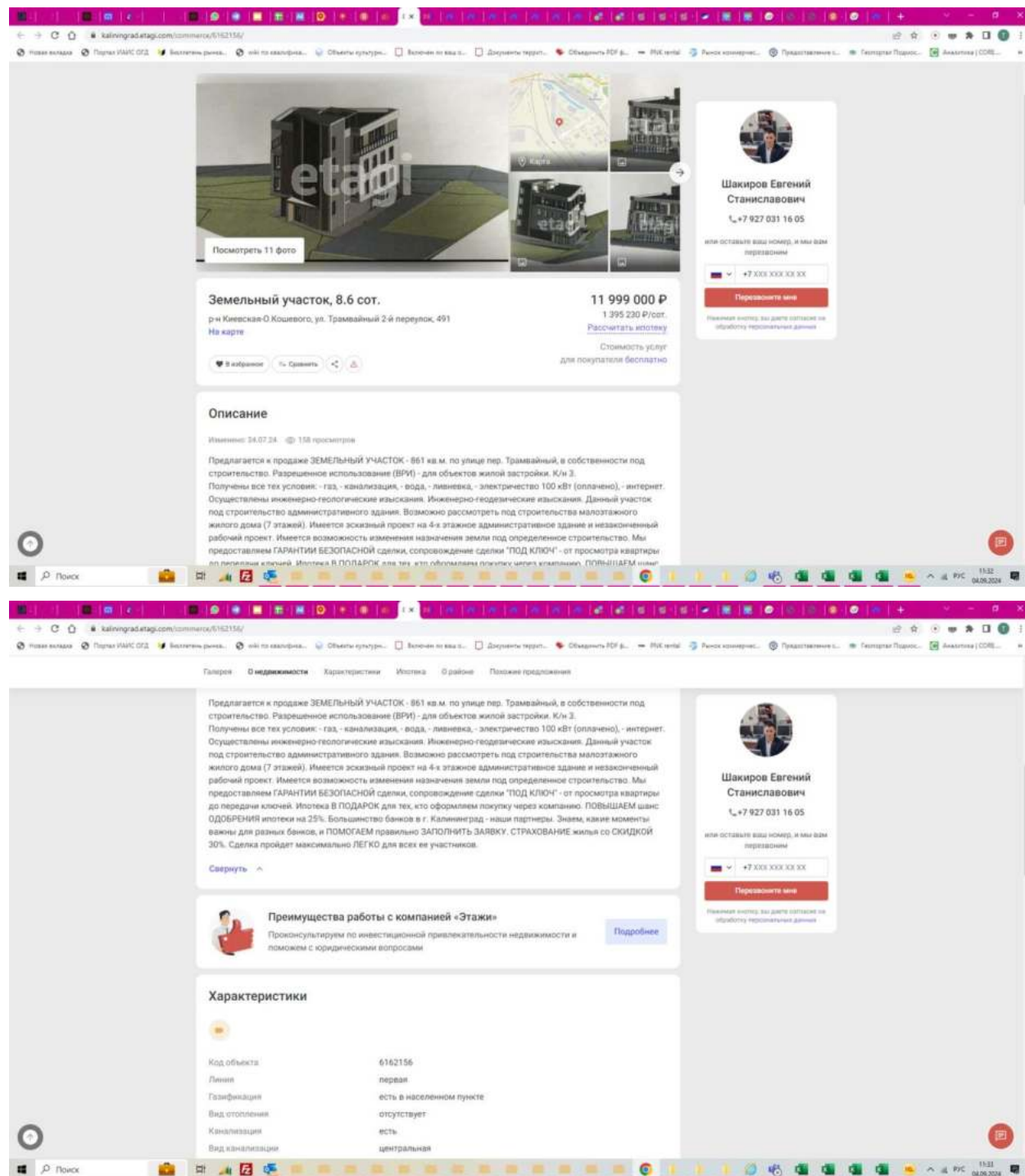
© Яндекс.Карты

Аналоги, используемые в расчетах для объекта, расположенного по адресу:
Калининградская обл., г. Калининград, просп. Ленинский, д. 28

Аналоги земельных участков в рамках сравнительного подхода

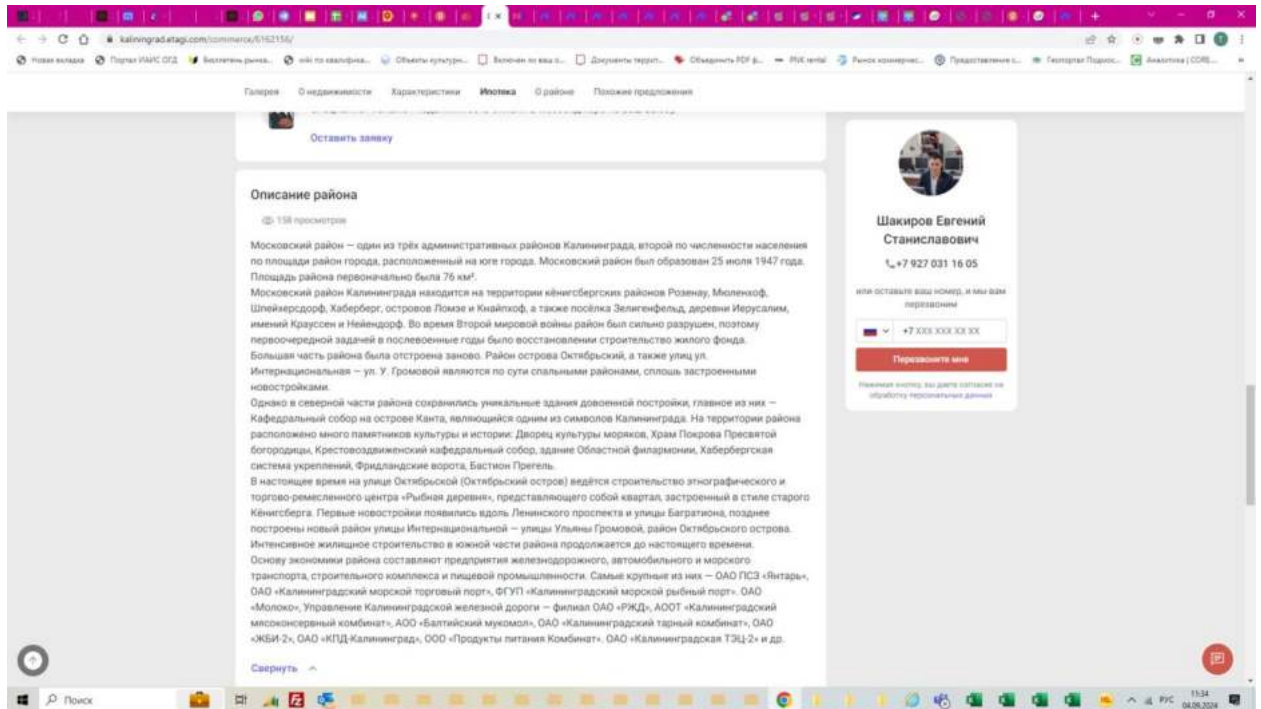
Аналог №1

Информационный портал "Этажи", <https://kaliningrad.etagi.com/commerce/6162156/>,
т. +7 927 031 16 05



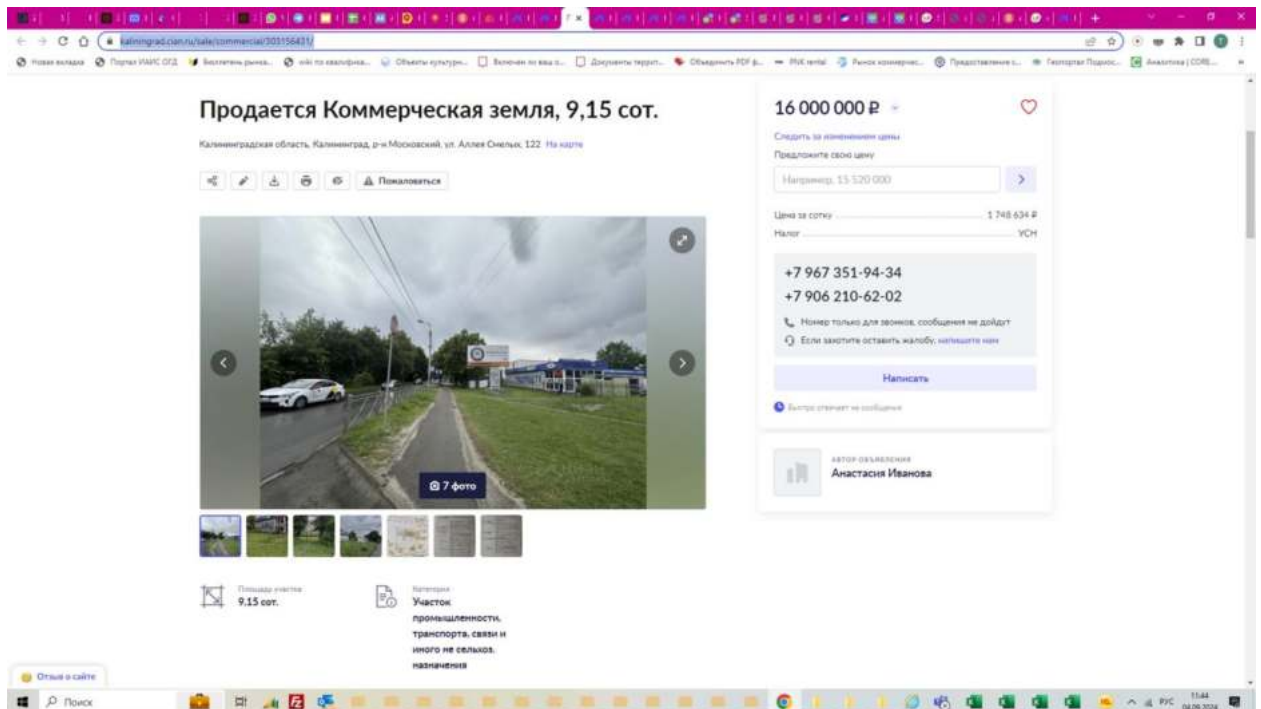
The screenshot displays the 'Этажи' (Etagi) real estate portal interface. The main listing is for a land plot (Земельный участок) with an area of 8.6 сот. (sotki). The plot is located at the intersection of Kineskaya and Koshego streets, near Tram Stop No. 2. The listing includes a 3D architectural rendering of a potential building, a map showing the location, and a contact card for Evgeny Shakhov (Шакиров Евгений Станиславович) with a phone number +7 927 031 16 05. The price is listed as 11,999,000 RUB, with a breakdown of 1,395,230 RUB per сот. and a note that the service fee is free for the buyer. The description mentions that the plot is suitable for residential construction (ВРИ) and has various utilities (gas, water, electricity, internet). It also mentions a project for a 4-story administrative building and a small residential house. The listing is dated 24.07.24 and has 158 views. Below the main listing, there is a section titled 'Преимущества работы с компанией «Этажи»' (Advantages of working with the company 'Etagi'), which highlights their expertise in investment real estate and legal support. A 'Характеристики' (Characteristics) table is also present, listing details such as the object code (6162156), location (first floor), gasification (in a populated point), heating type (none), sewerage (central), and drainage type (central).

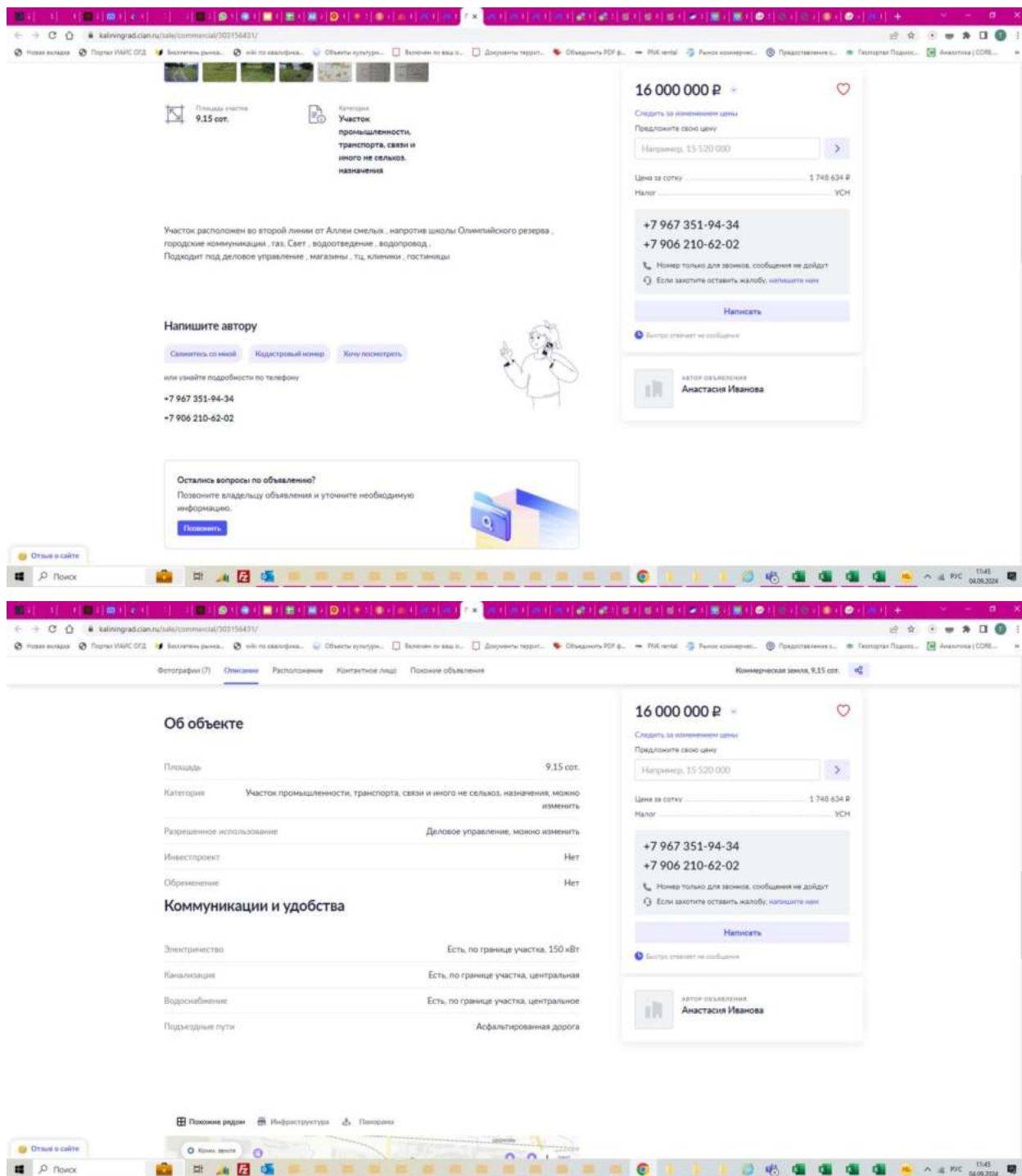
Характеристики	
Код объекта	6162156
Линия	первая
Газификация	есть в населенном пункте
Вид отопления	отсутствует
Канализация	есть
Вид канализации	центральная

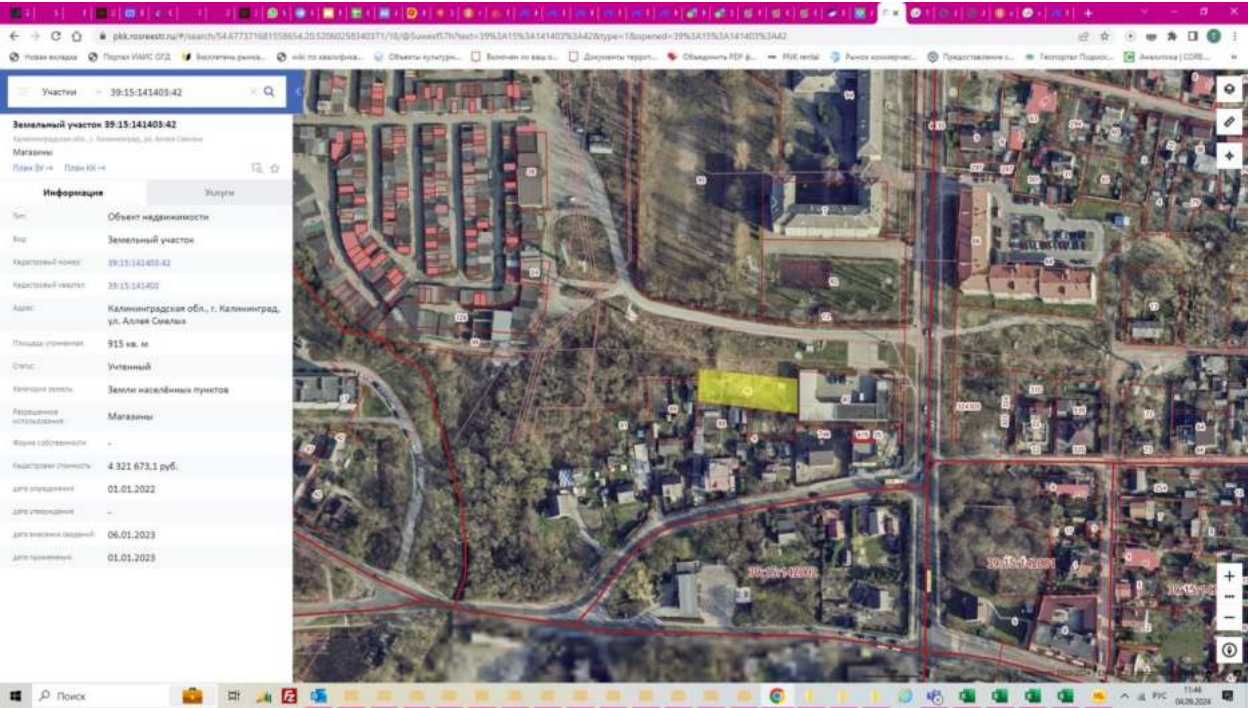


Аналог №2

Информационный портал "Циан", <https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/303156431/>,
+7 967 351-94-34



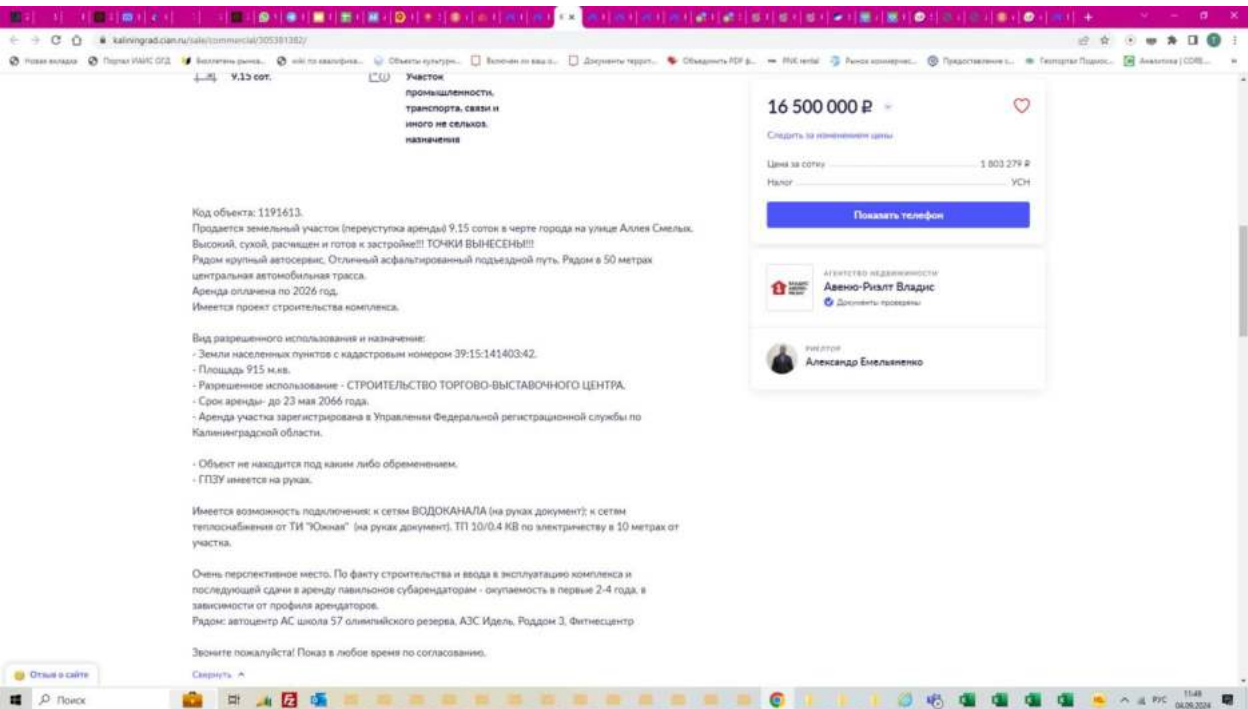




Земельный участок 39:15:141403:42
Калининградская обл., г. Калининград, ул. Аллея Смеляк
Магазины

План 39:15:141403:42

Информация	Участки
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	39:15:141403:42
Кадастровый квартал	39:15:141403
Адрес	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Аллея Смеляк
Площадь участка	915 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Магазины
Формы собственности	-
Кадастровая стоимость	4 321 673,1 руб.
дата определения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	06.01.2023
дата прекращения	01.01.2023



16 500 000 Р

Следить за изменениями цены

Цена за сотку: 1 803 279 Р

Налог: УСН

[Показать телефон](#)

Агентство недвижимости
Авено-Риэлт Владис
Документы проверены

Агент
Александр Емельяненко

Код объекта: 1191613.
Продается земельный участок (переезд аренда) 9,15 соток в черте города на улице Аллея Смеляк. Высокий, сухой, расчищен и готов к застройке!!! ТОЧНО ВЫНЕСЕНЫ!!!
Рядом крупный автосервис. Отличный асфальтированный подъездный путь. Рядом в 50 метрах центральная автомобильная трасса.
Аренда оплачена по 2026 год.
Имеется проект строительства комплекса.

Вид разрешенного использования и назначения:
- Земли населенных пунктов с кадастровым номером 39:15:141403:42.
- Площадь 915 кв.м.
- Разрешенное использование - СТРОИТЕЛЬСТВО ТОРГОВО-ВЫСТАВОЧНОГО ЦЕНТРА.
- Срок аренды - до 23 мая 2066 года.
- Аренда участка зарегистрирована в Управлении Федеральной регистрационной службы по Калининградской области.

- Объект не находится под каким либо обременением.
- ГПЗУ имеется на руках.

Имеется возможность подключения к сетям ВОДОКАНАЛА (на руках документ); к сетям теплоснабжения от ТИ "Южная" (на руках документ). ТП 10/0,4 КВ по электричеству в 10 метрах от участка.

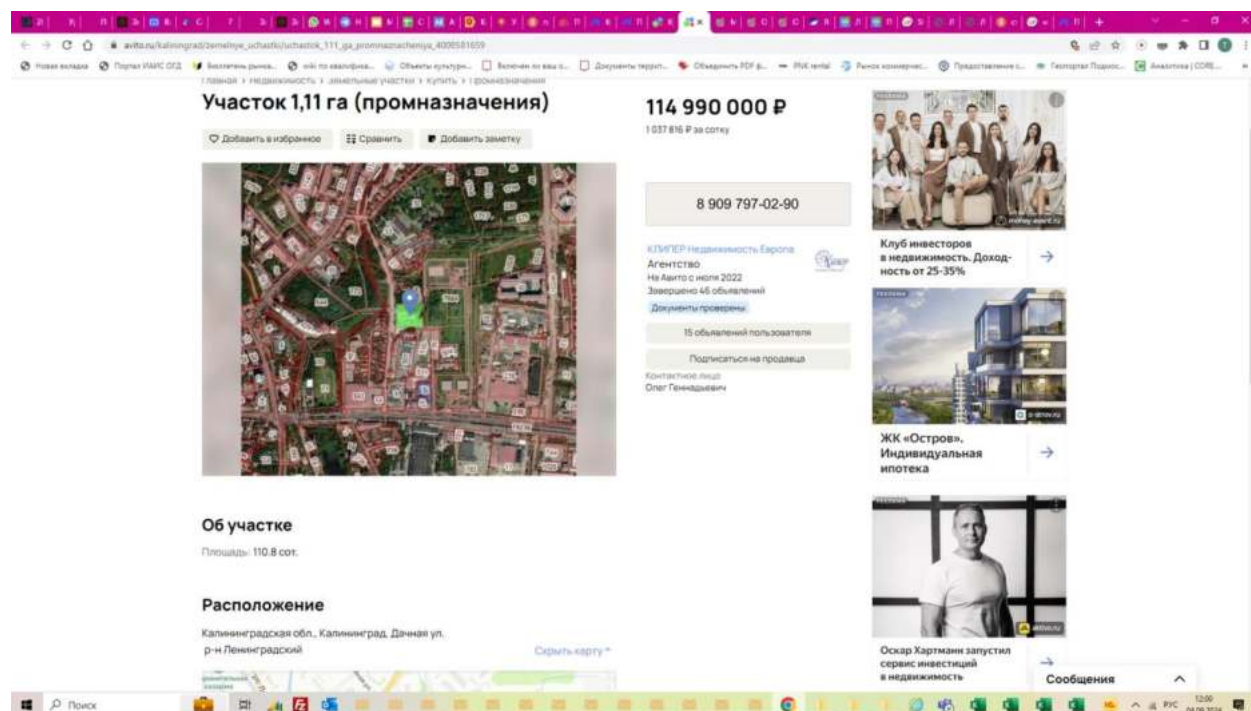
Очень перспективное место. По факту строительства и ввода в эксплуатацию комплекса и последующей сдачи в аренду павильоны субарендаторам - окупаемость в первые 2-4 года, в зависимости от профиля арендаторов.
Рядом: автоцентр АС школа 57 олимпийского резерва, АЗС Идель, Роддом 3, Фитнесцентр.

Звоните пожалуйста! Показ в любое время по согласованию.

Свяжитесь с нами

Аналог №3

Информационный портал "Авито", <https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/303156431/>,
+7 909 797-02-90



Участок 1,11 га (промназначения)

114 990 000 Р
1 037 816 Р за сотку

8 909 797-02-90

«ТУПЕР Недвижимость Европа»
Агентство
На Авито с июля 2022
Завершено 46 объявлений
Документы проверены

15 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Олег Геннадьевич

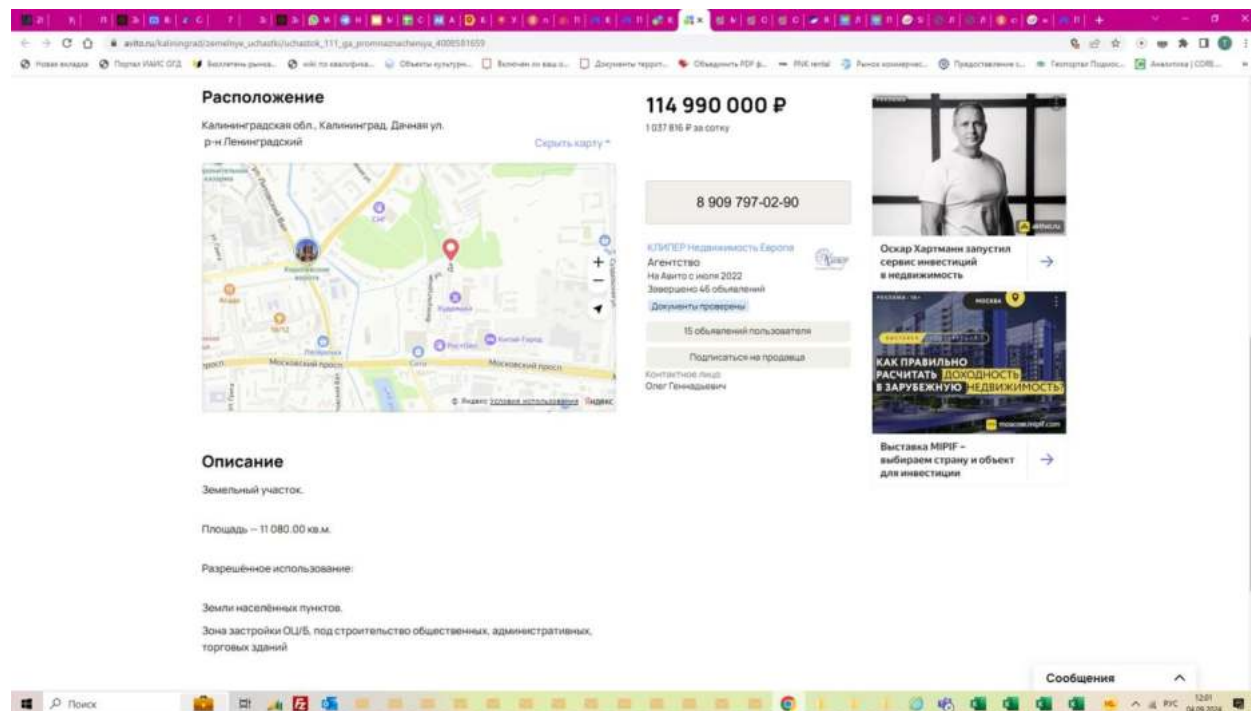
Об участке
Площадь: 110,8 сот.

Расположение
Калининградская обл., Калининград, Дачная ул.
р-н Ленинградский

Клуб инвесторов в недвижимость. Доходность от 25-35%

ЖК «Остров». Индивидуальная ипотека

Оскар Хартманн запустил сервис инвестиций в недвижимость



Расположение
Калининградская обл., Калининград, Дачная ул.
р-н Ленинградский

Описание
Земельный участок.
Площадь: — 11 080,00 кв.м.
Разрешённое использование:
Земли населённых пунктов.
Зона застройки ОУЗБ, под строительство общественных, административных, торговых зданий

114 990 000 Р
1 037 816 Р за сотку

8 909 797-02-90

«ТУПЕР Недвижимость Европа»
Агентство
На Авито с июля 2022
Завершено 46 объявлений
Документы проверены

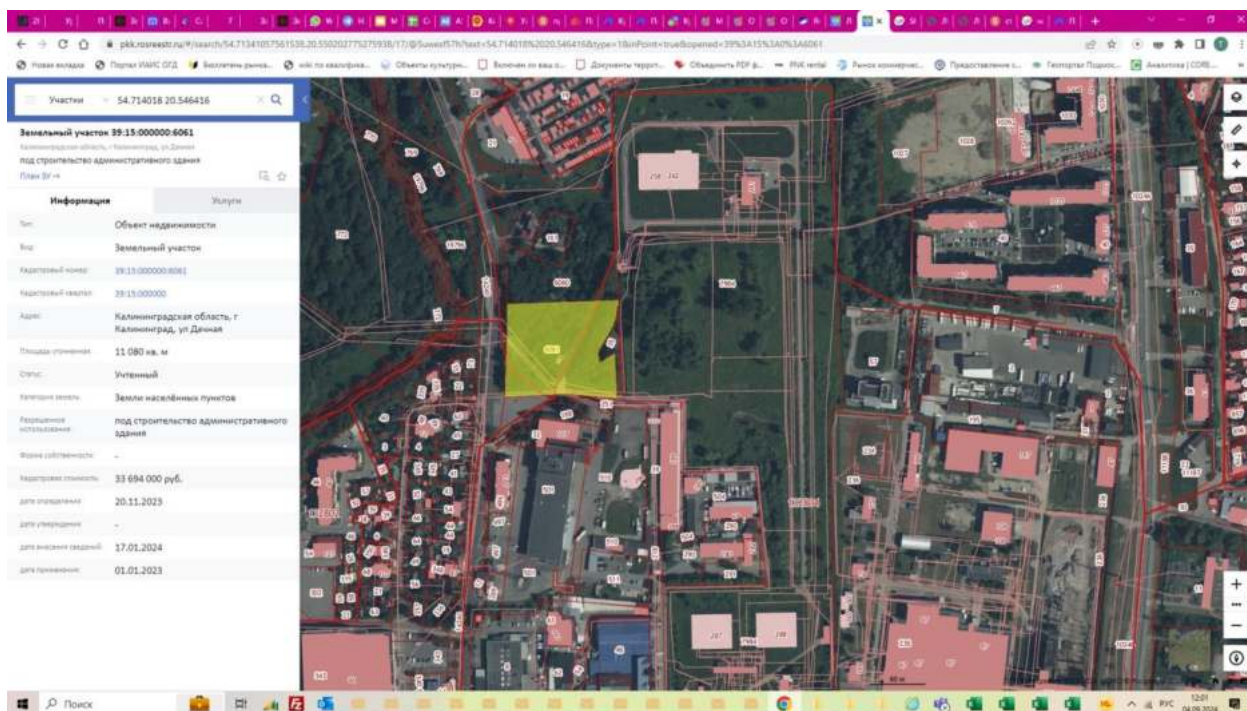
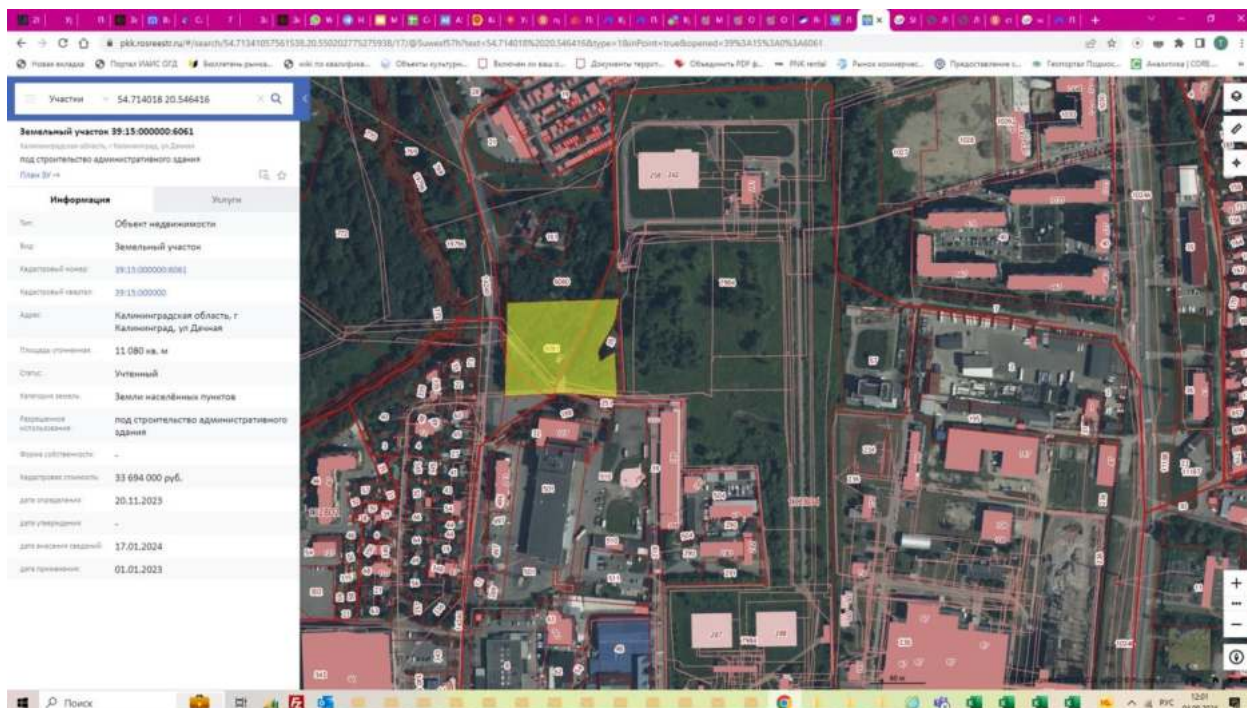
15 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Олег Геннадьевич

Оскар Хартманн запустил сервис инвестиций в недвижимость

КАК ПРАВИЛЬНО РАСЧИТАТЬ ДОХОДНОСТЬ В ЗАРУБЕЖНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

Выставка MIPF – выбираем страну и объект для инвестиции



Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	39:15:000000:6061
Дата присвоения кадастрового номера	13.05.2014

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Калининградская область, г Калининград, ул Дачная
Площадь, кв.м	11080
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под строительство административного здания

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	33694000.00
Дата определения	20.11.2023
Дата внесения	17.01.2024

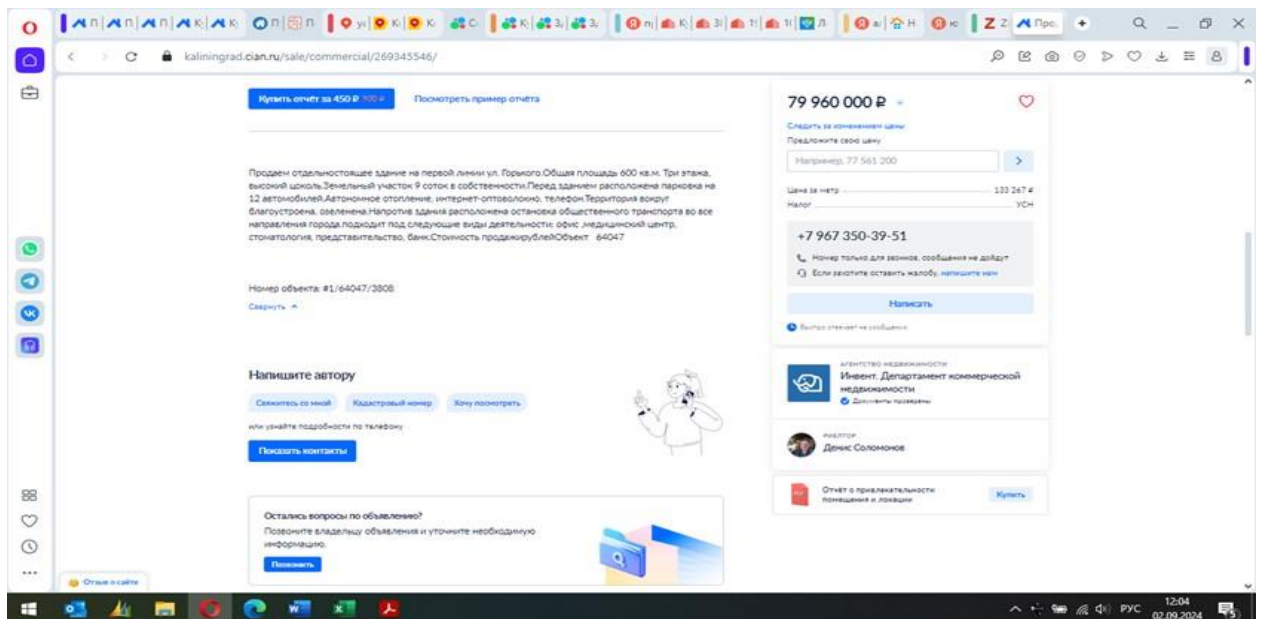
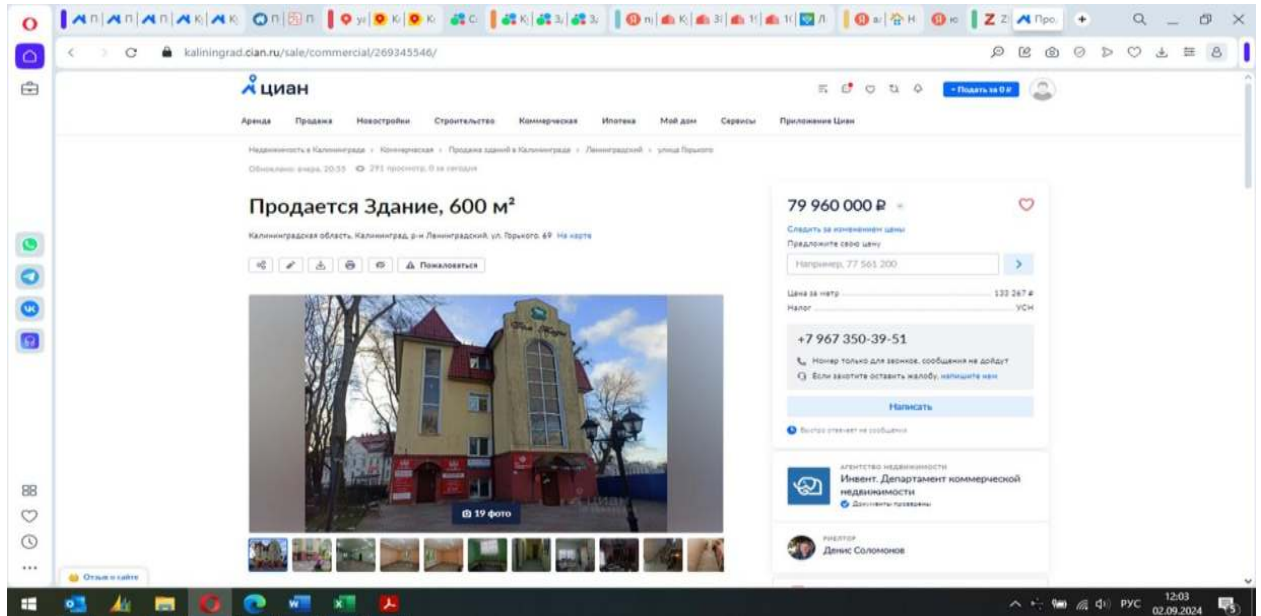
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 39:15:000000:6061-39/001/2017-1 от 17.10.2017
	№ 39:15:000000:6061-39/001/2017-3 от 19.12.2017
	№ 39:15:000000:6061-39/021/2024-8 от 21.05.2024
	Аренда № 39:15:000000:6061-39/021/2024-7 от 21.05.2024
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

Аналоги зданий в рамках сравнительного подхода

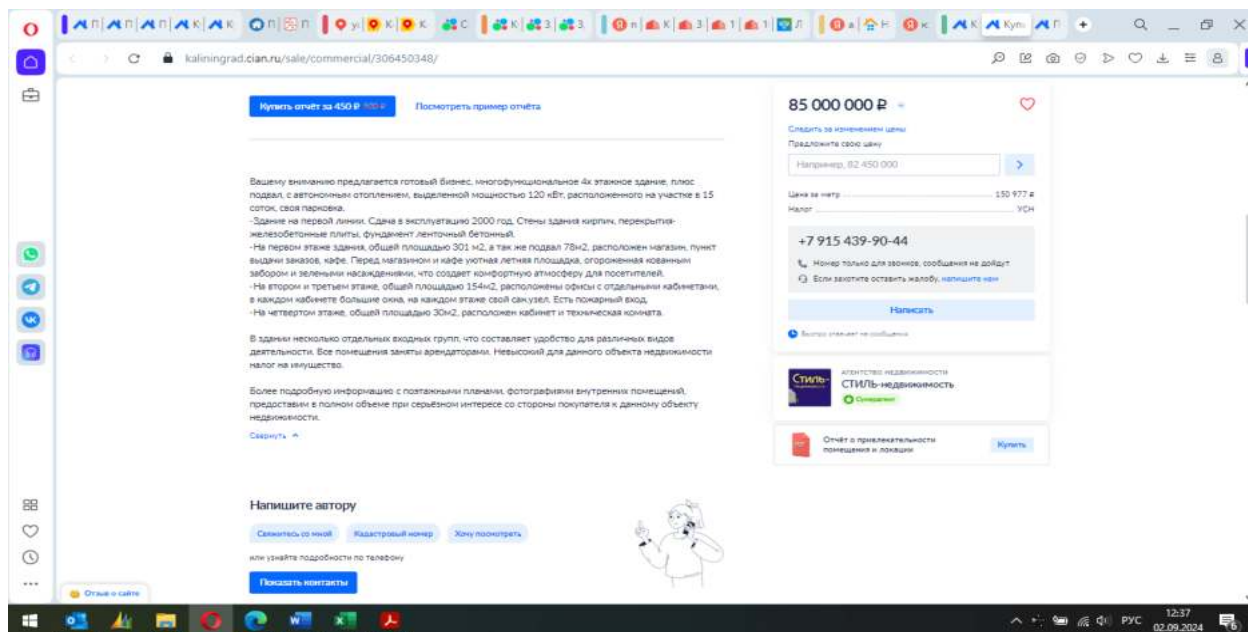
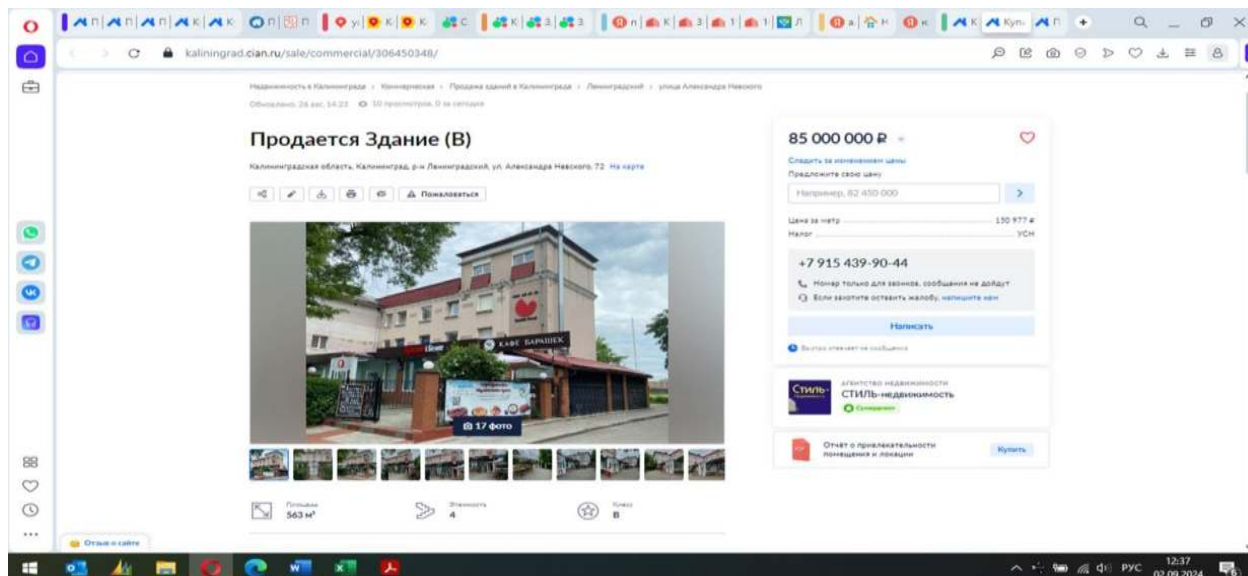
Аналог №1

Интернет портал "Циан", <https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269345546/>,
т. +7 967 350-39-51



Аналог №2

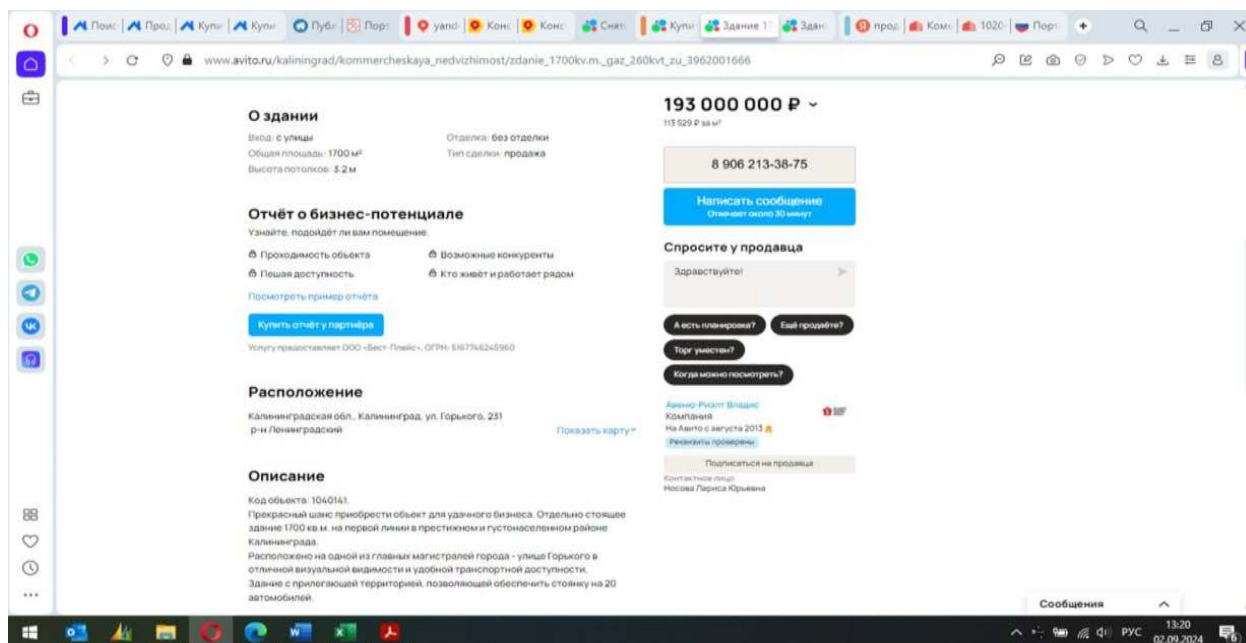
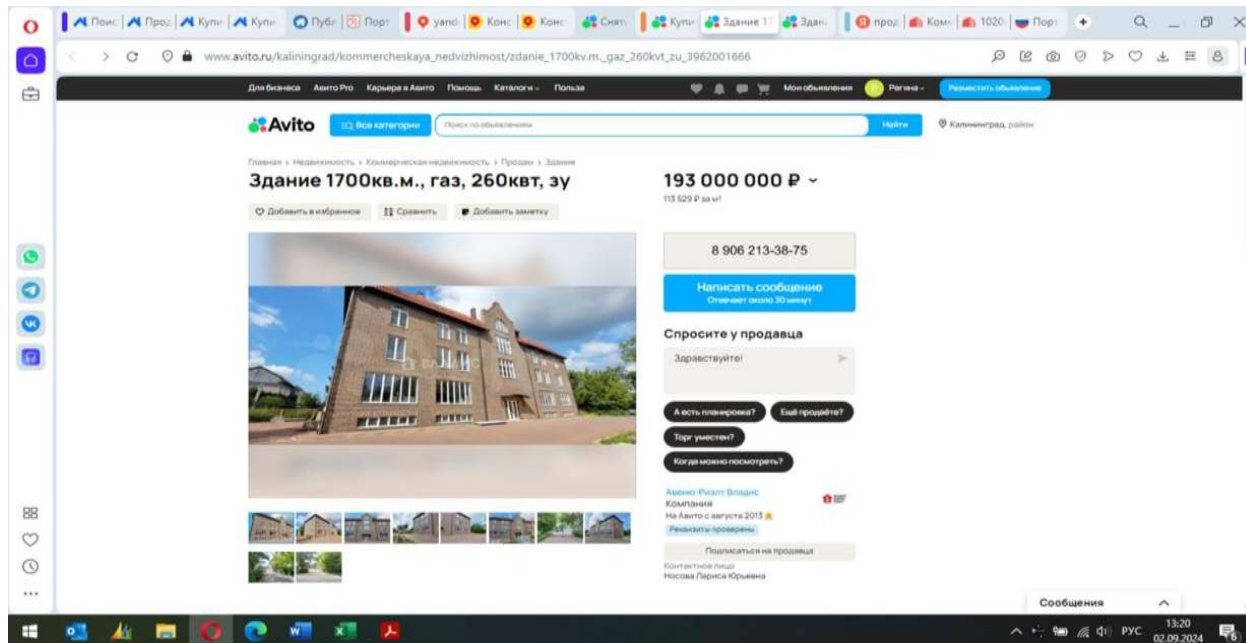
Информационный портал "Циан", <https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/306450348/>,
8-915 439-90-44



Аналог №3

Информационный портал "Авито",

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1700kv.m._gaz_260kvt_zu_3962001666, 8-906-213-38-75



Почему стоит выбрать именно этот объект:

- ✓Здание спроектировано и оснащено по всем нормам пожарной безопасности и СанПин. Проведены современные инженерные системы и коммуникации. Установлен лифт г/л 630 кг.
- ✓Электричество - выделенной мощностью 260 кВт, надежностью второй категории.
- ✓Газ - магистральный. Водоснабжение и водоотведение центральные.
- ✓Трипочно - вытяжная вентиляция и система кондиционирования сплитованы с учетом высоты тропической. Оборудование и материалы высокого класса, в том числе и не только: воздуховоды из нержавеющей стали ГОСТ 5582-75 класса герметичности "А", сплит-системы Haier и Mitsubishi, противопожарная защита Belimo, система отопления с циркуляцией GRUNDFOS и REFLEX.
- ✓Планировка коридорно-кабинетная, кабинеты и кабинетные блоки от 15 кв.м до 150 кв.м. Высота потолков 3.20 м. Этажность: 3 этажа - цокольный этаж.
- ✓Возможность аренды здания с последующим выкупом.
- ✓Земельный участок 662кв.м. в собственности.
- ✓Идеально подойдет для размещения медицинского офиса, а также офиса крупной компании, банка, представительства.

Вы можете связаться со мной по телефону или написать в любое удобное для Вас время. Готова ответить на все Ваши вопросы и организовать просмотр объекта.

С уважением, Лариса
24/7
ул. Горького

О здании
Тип здания: другой
Парковка: на улице

193 000 000 Р
113 529 Р за м²

8 906 213-38-75

Написать сообщение
Отвечает почти 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть планировка? Емь процент?
Потг уместит?
Ког да можно посетить?

Андрей Фёдоров
Криптония
На Авито с августа 2013
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Носова Лариса Юрьевна

rosreestr-docl/кадастровая_карта#ct=54.748628&cg=20.499345&zoom=18&lat=54.748697&lng=20.500001&layer=ya_sat&brd=true

Карта

г Калининград, ул Горького, д 231

Земельный участок Дом (здание)

Кад. номер: 39-15/100709/260
Адрес: Калининградская область, г Калининград, ул Горького, д 231
Общая площадь: 1 679,1 кв.м
Назначение: Жилое здание
Назначение: Жилое здание

Документы объекта

В список Поделился Собственник, стоимость и др

Кадастровая стоимость: 72 100 000 00 руб. скачать справку на дату

Риски при сделке: банкротства, долги, суды, полная проверка

Координаты: 54.748697, 20.500001

Общая этажность: 4

Подземная этажность: 1

Завершение строительства: 2014

Статус: Угловый

Форма собственности: Частная собственность

Идет загрузка слоя...

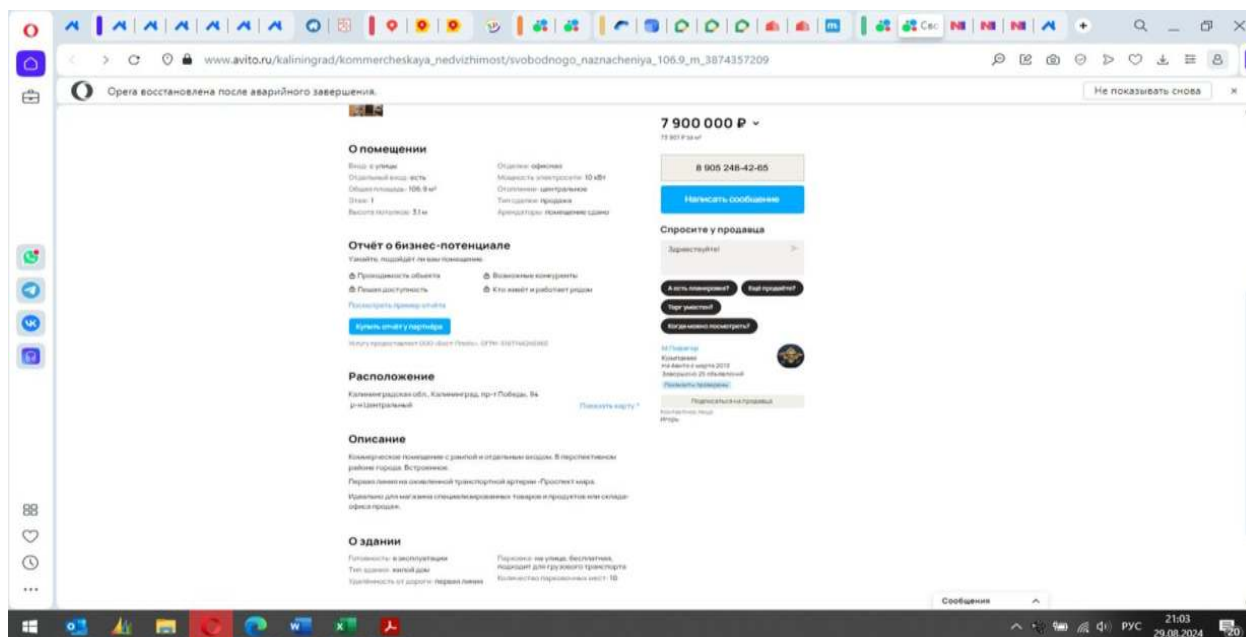
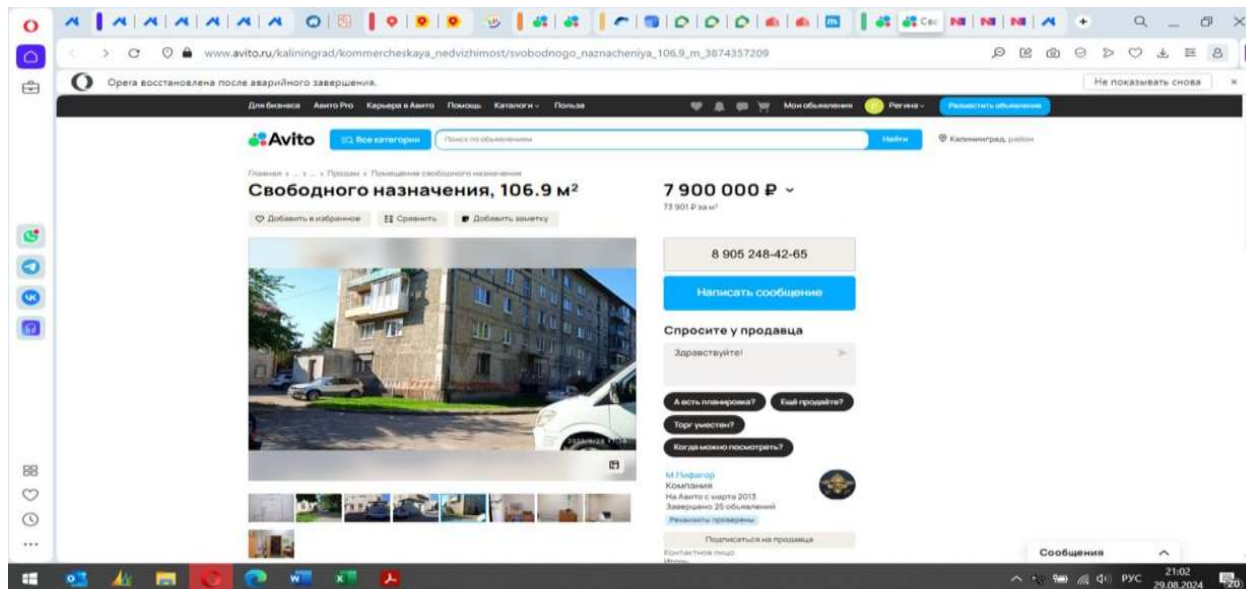
Аналоги, используемые в расчетах для объекта, расположенного по адресу:
Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а

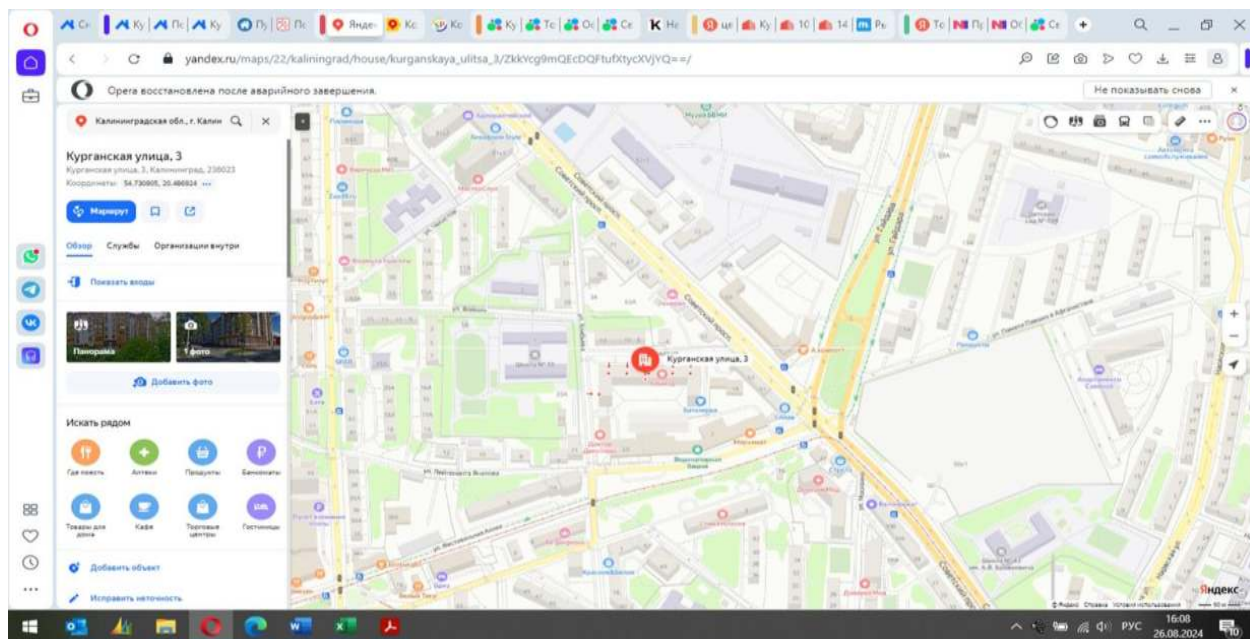
Аналоги зданий в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

Информационный портал "Авито",

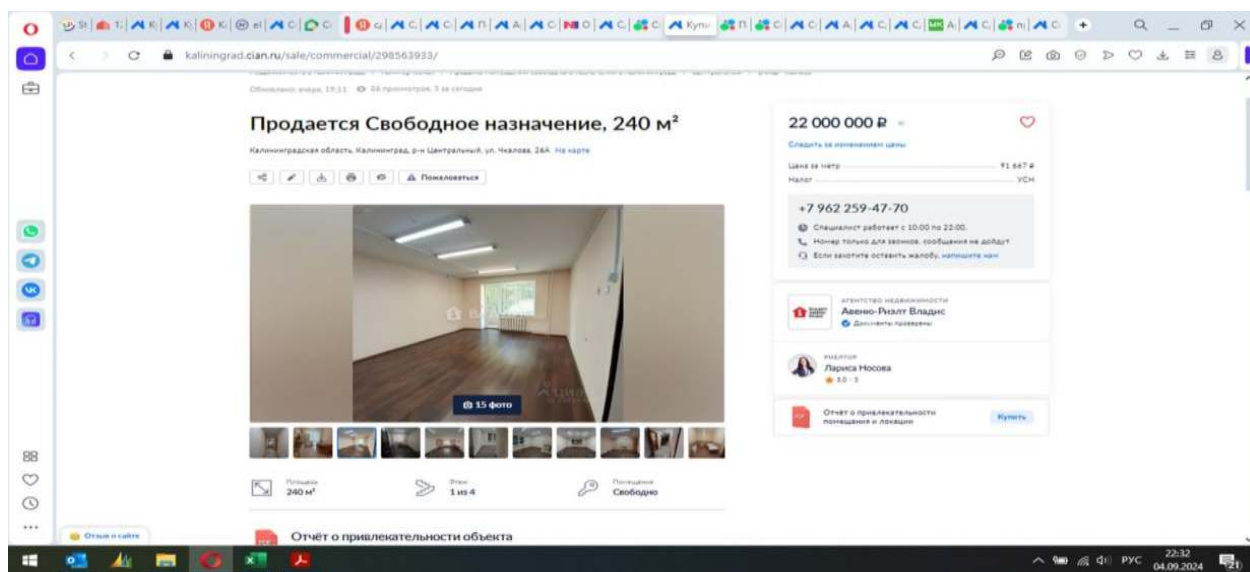
https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106.9_m_3_874357209, т. +7 (909) 787-63-70

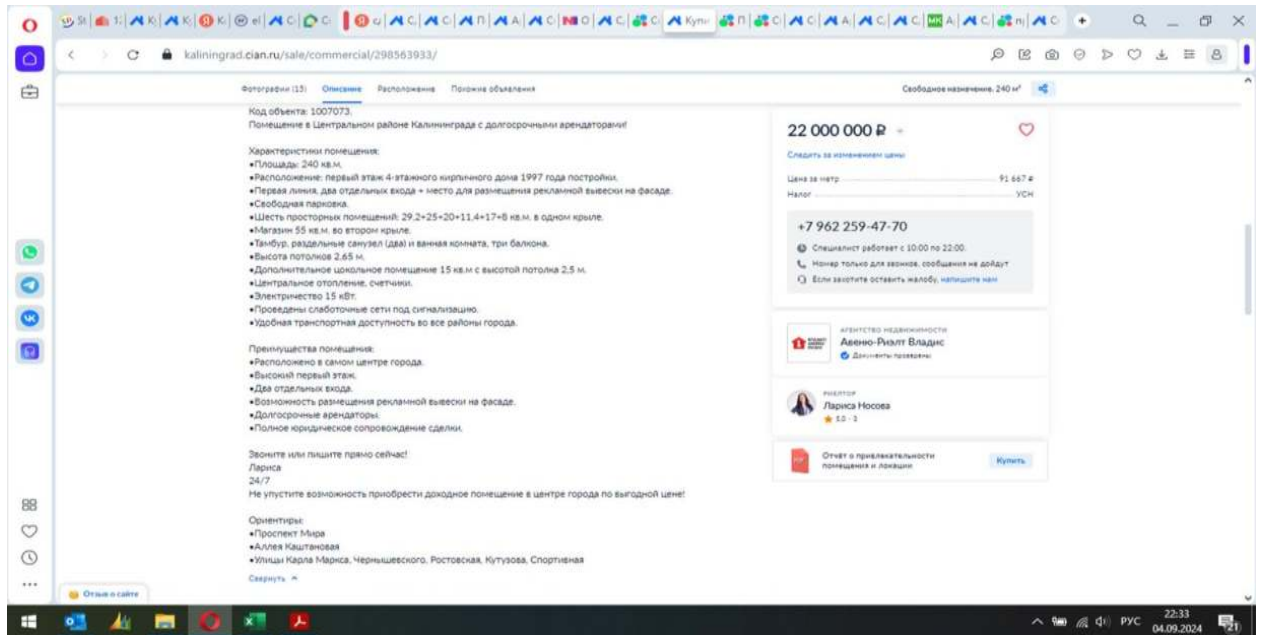




Аналог №2

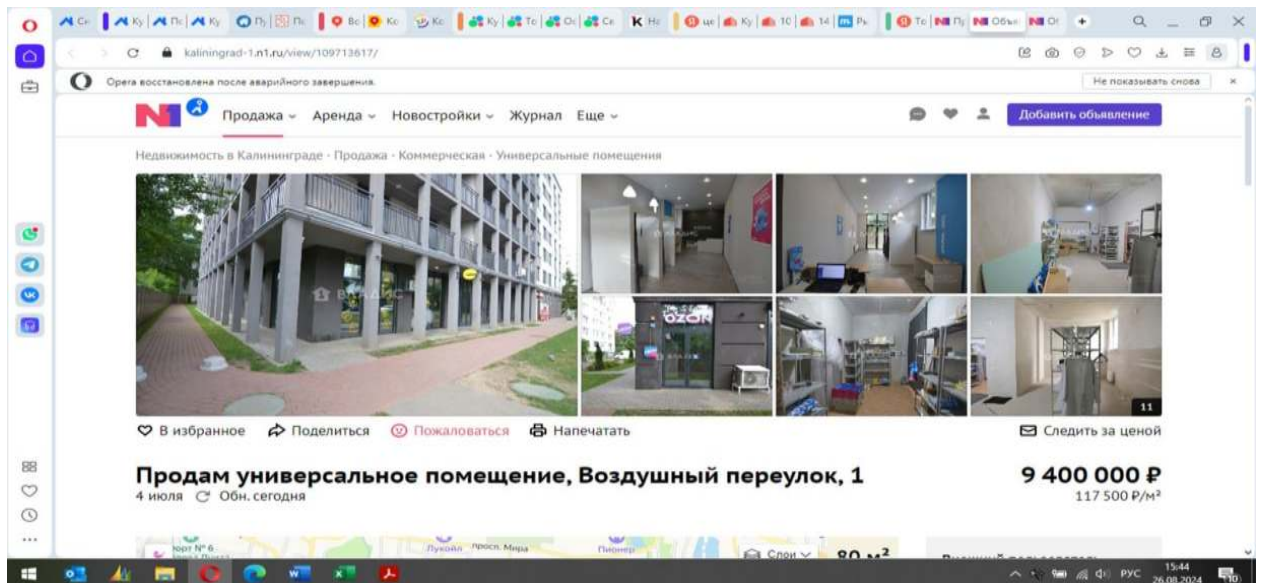
Информационный портал "Циан", <https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/298563933/>,
т. +7 962-259-47-70

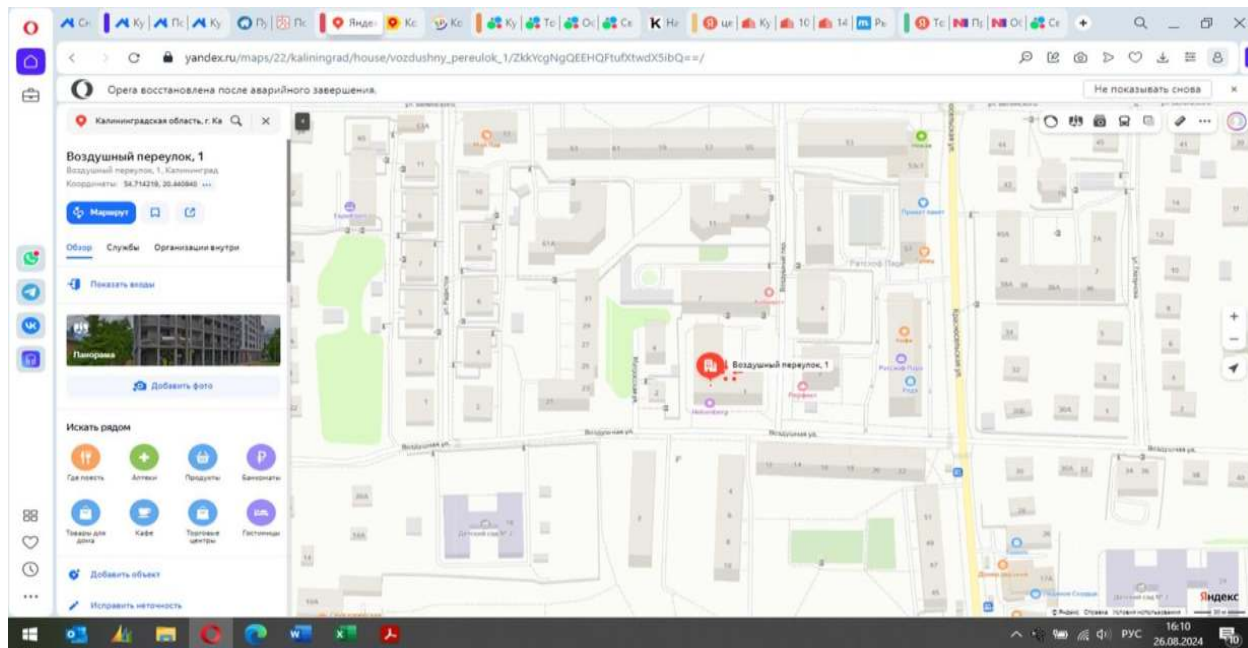
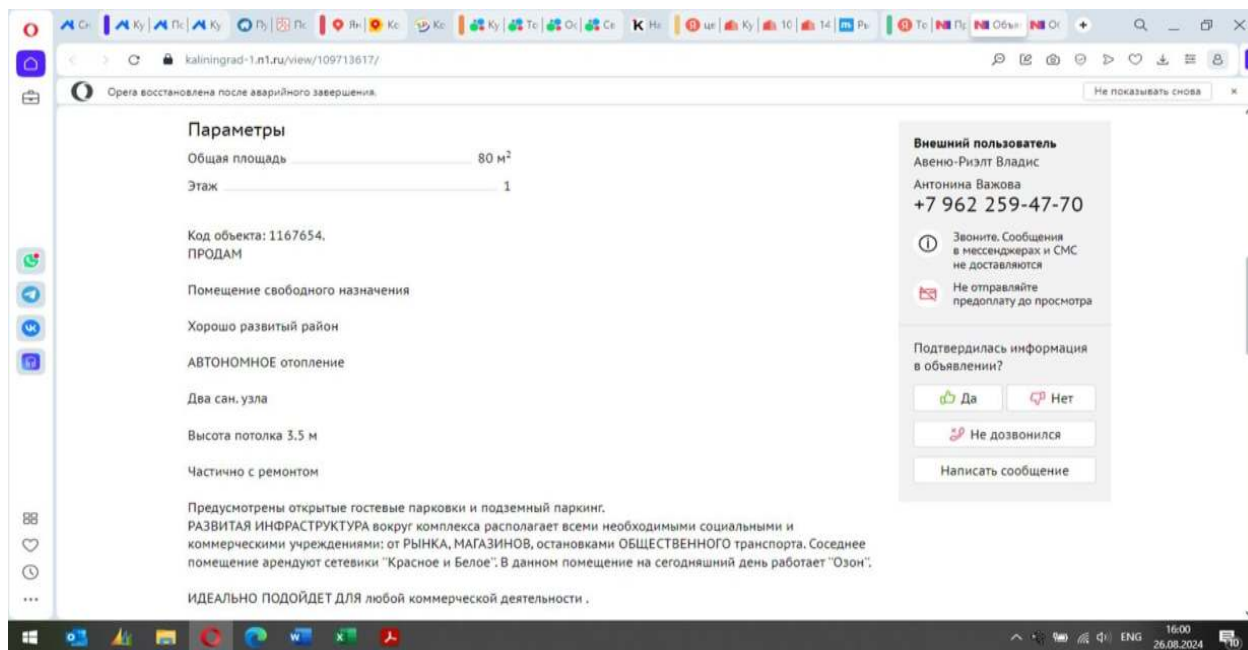




Аналог №3

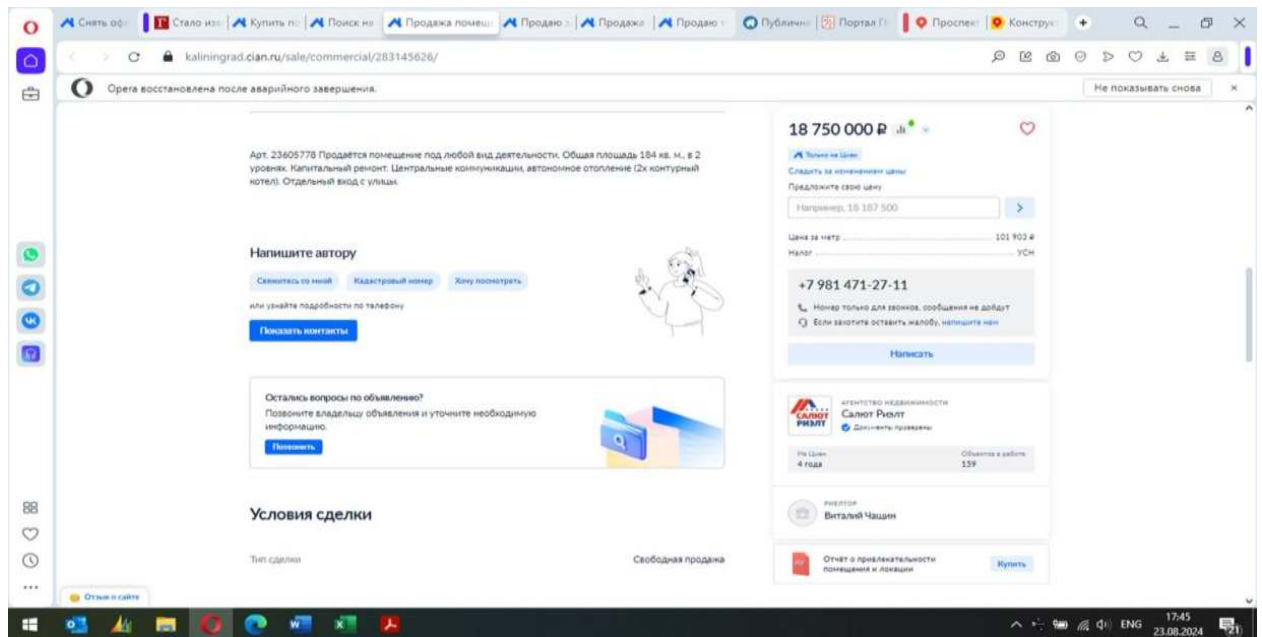
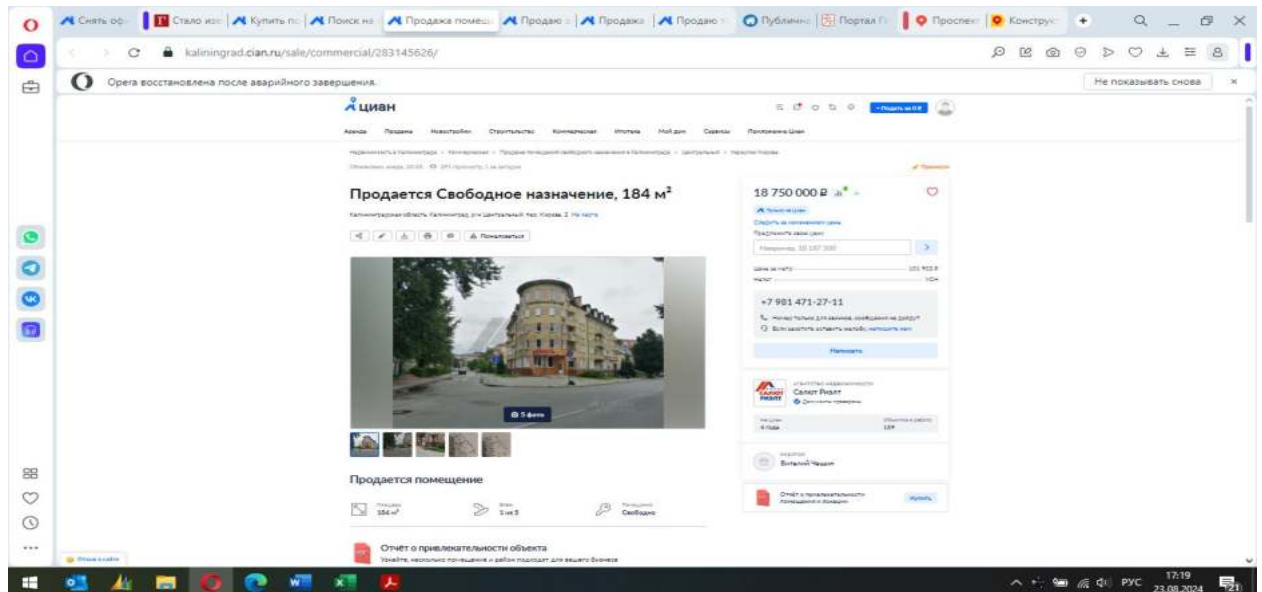
Информационный портал "N1", https://kaliningrad-1.n1.ru/view/109713617/?open_card_kn,
т. +7 (962) 2259-47-70

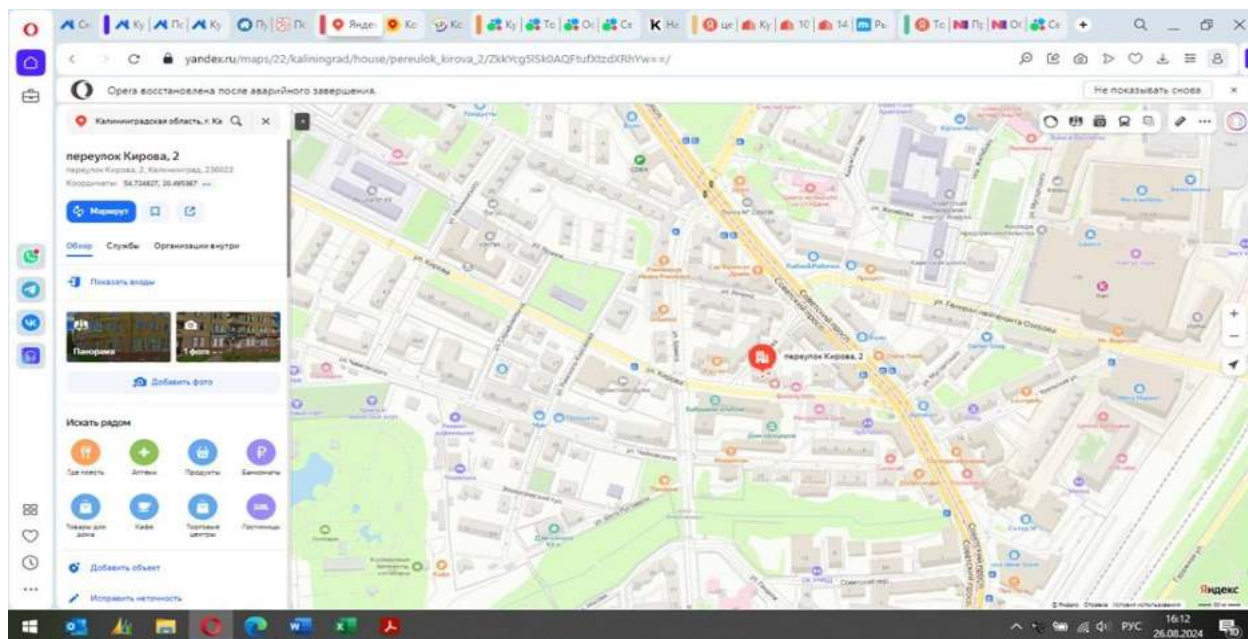




Аналог №4

Информационный портал "Циан", <https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/283145626/>,
т. +7 (981) 471-27-11

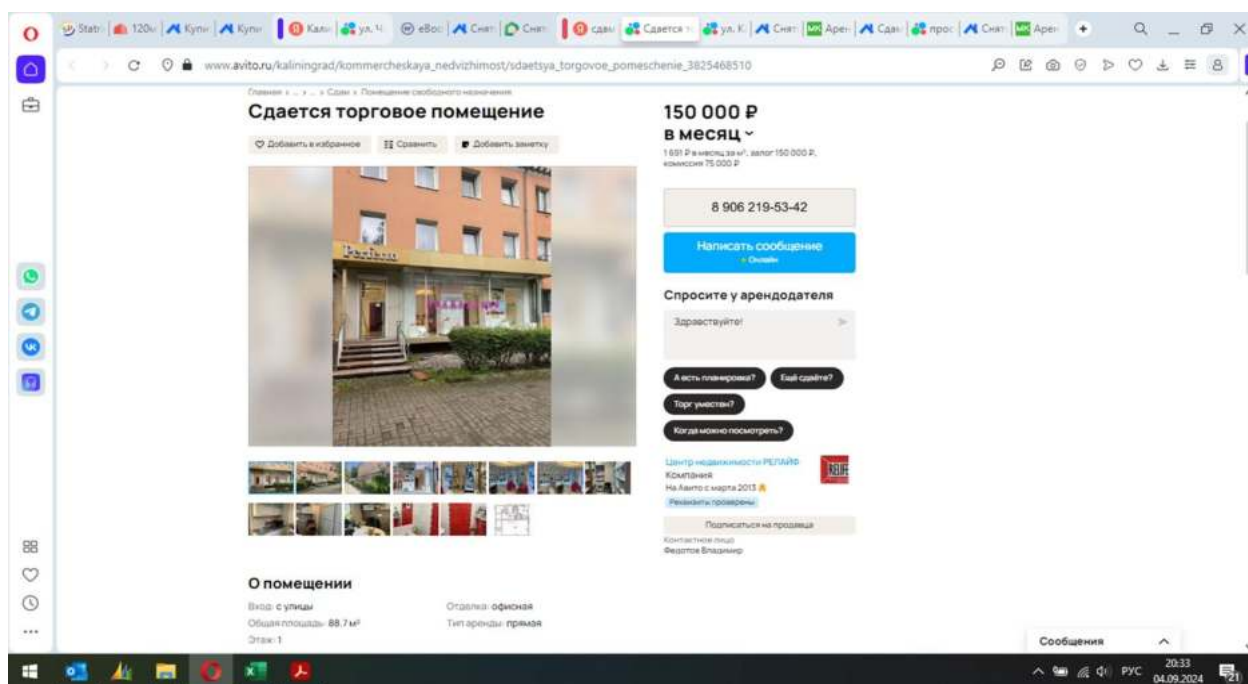


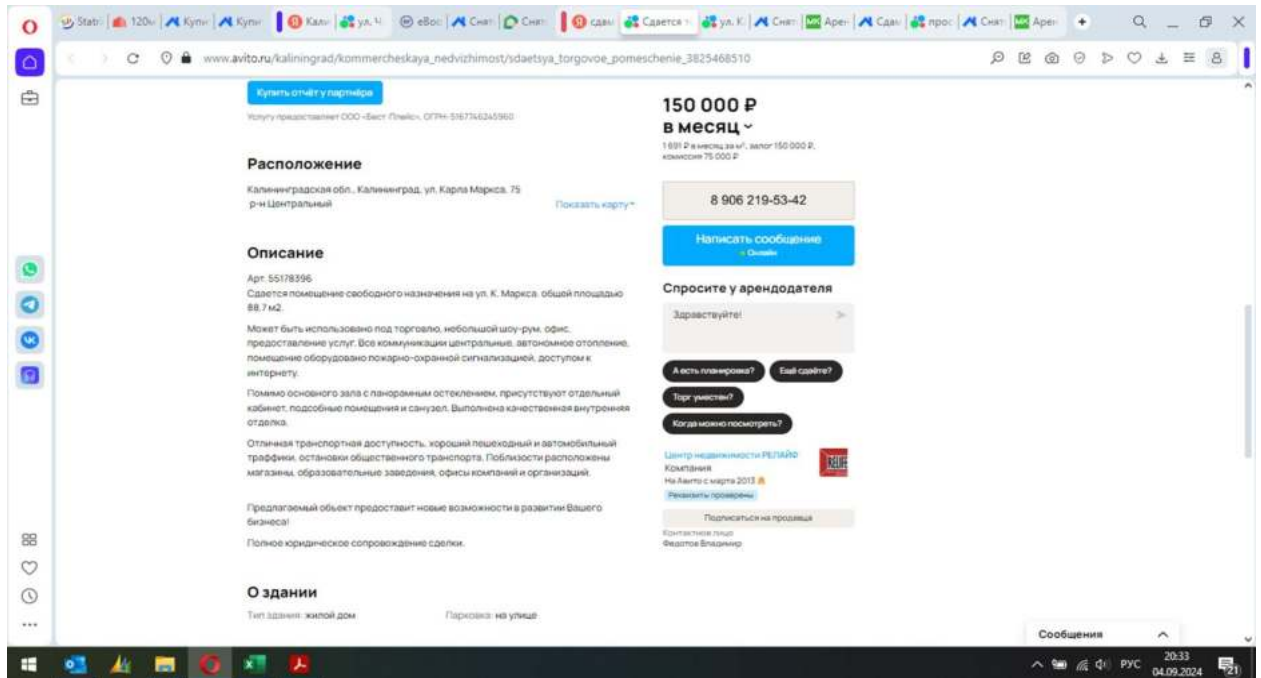


Аналоги зданий/помещений для доходного подхода

Аналог №1

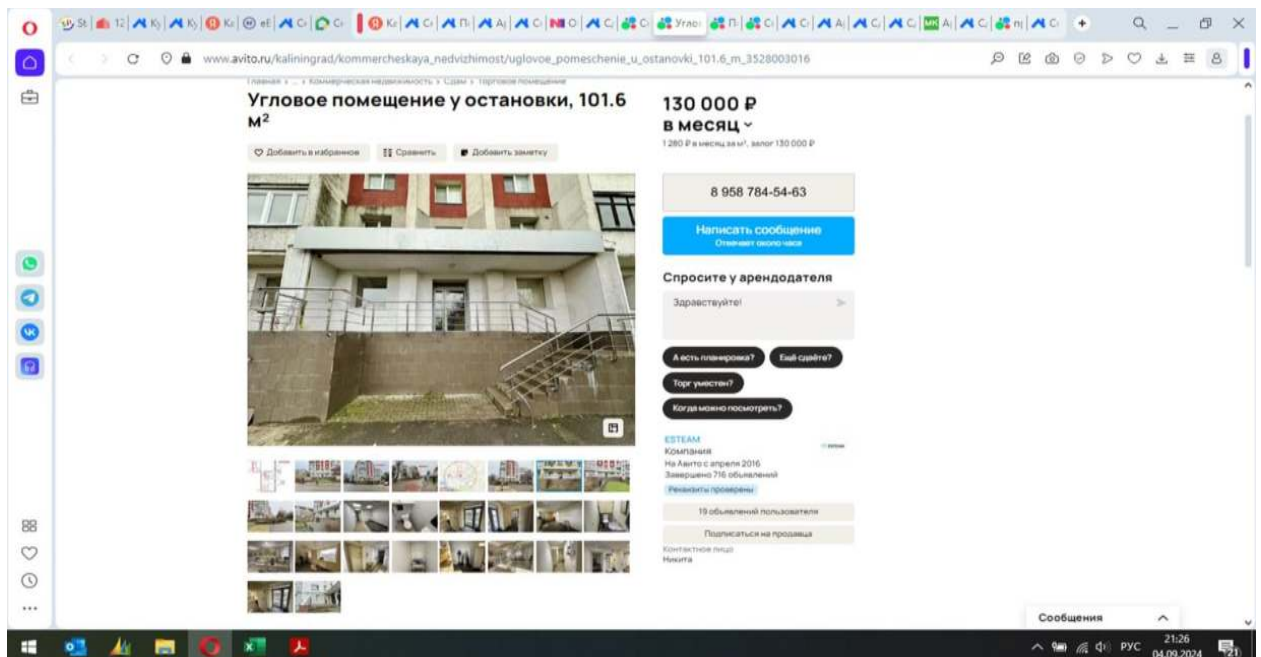
Информационный портал "Авито",
https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_torgovoe_pomeschenie_3825468510, 8-906-219-53-42

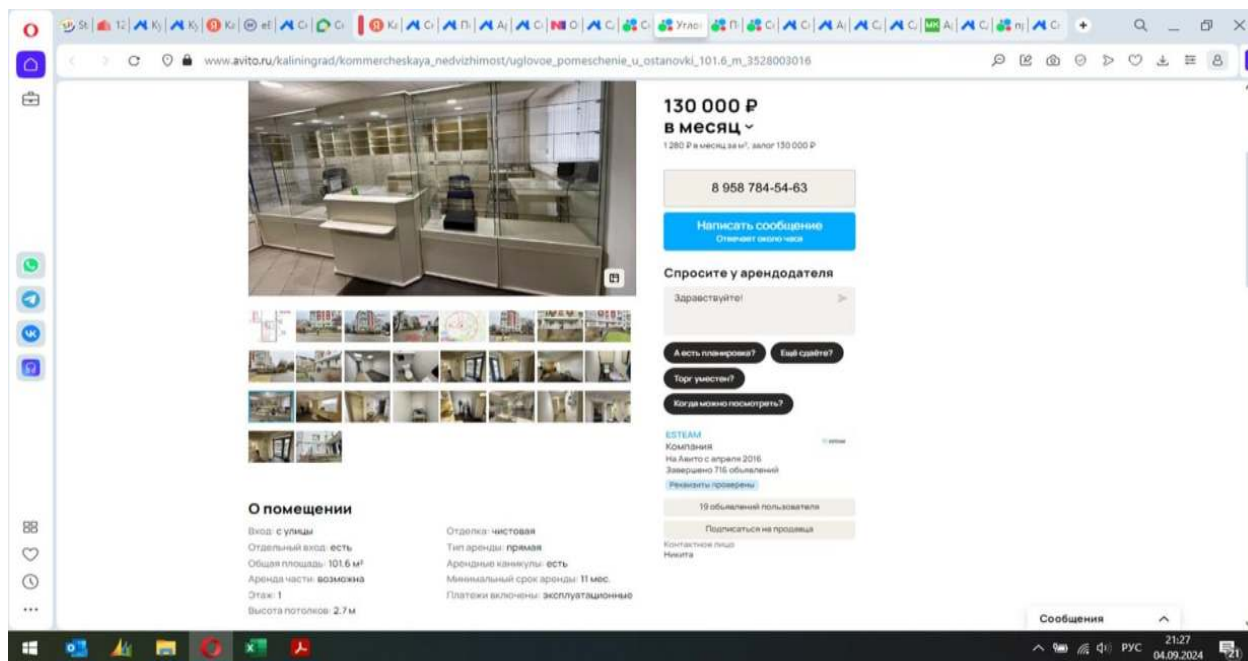




Аналог №2

Информационный портал "Авито",
https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/uglovoe_pomeschenie_u_ostanovki_101.6_m_3528003016, 8-958-784-54-63





130 000 Р в месяц
1280 Р в месяц за м², налог 130 000 Р

8 958 784-54-63

Написать сообщение
Отвечает всего час

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 101.6 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 1
Высота потолков: 2.7 м

Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Платежи включены: эксплуатационные

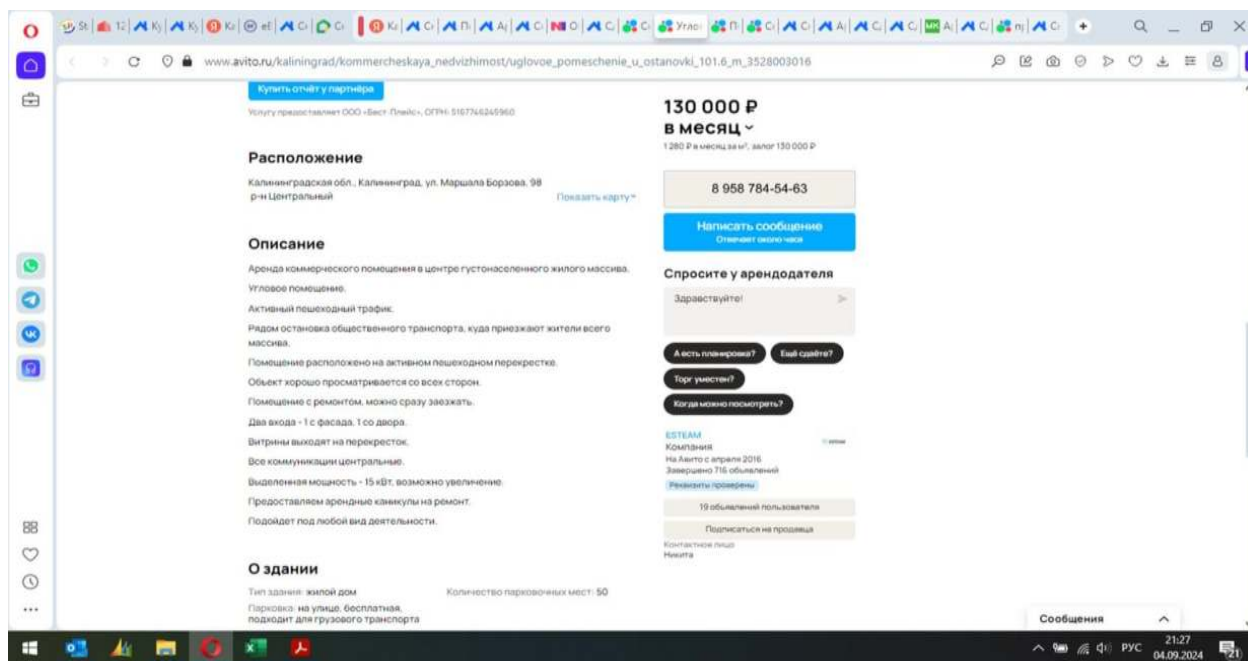
ESTEAM
Компания
На Авито с апреля 2018
Завершено 716 объявлений
Результаты проверки

19 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Нелита

Сообщения



Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Маршала Борзова, 98
р-н Центральный

Описание

Аренда коммерческого помещения в центре густонаселенного жилого массива.
Угловое помещение.
Активный пешеходный трафик.
Рядом остановка общественного транспорта, куда приезжают жители всего массива.
Помещение расположено на активном пешеходном перекрестке.
Объект хорошо просматривается со всех сторон.
Помещение с ремонтом, можно сразу заезжать.
Два входа - 1 с фасада, 1 со двора.
Витрины выходят на перекресток.
Все коммуникации центральные.
Выделенная мощность - 15 кВт, возможно увеличение.
Предоставляем арендные каникулы на ремонт.
Подойдет под любой вид деятельности.

О здании

Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 50

130 000 Р в месяц
1280 Р в месяц за м², налог 130 000 Р

8 958 784-54-63

Написать сообщение
Отвечает всего час

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ESTEAM
Компания
На Авито с апреля 2018
Завершено 716 объявлений
Результаты проверки

19 объявлений пользователя

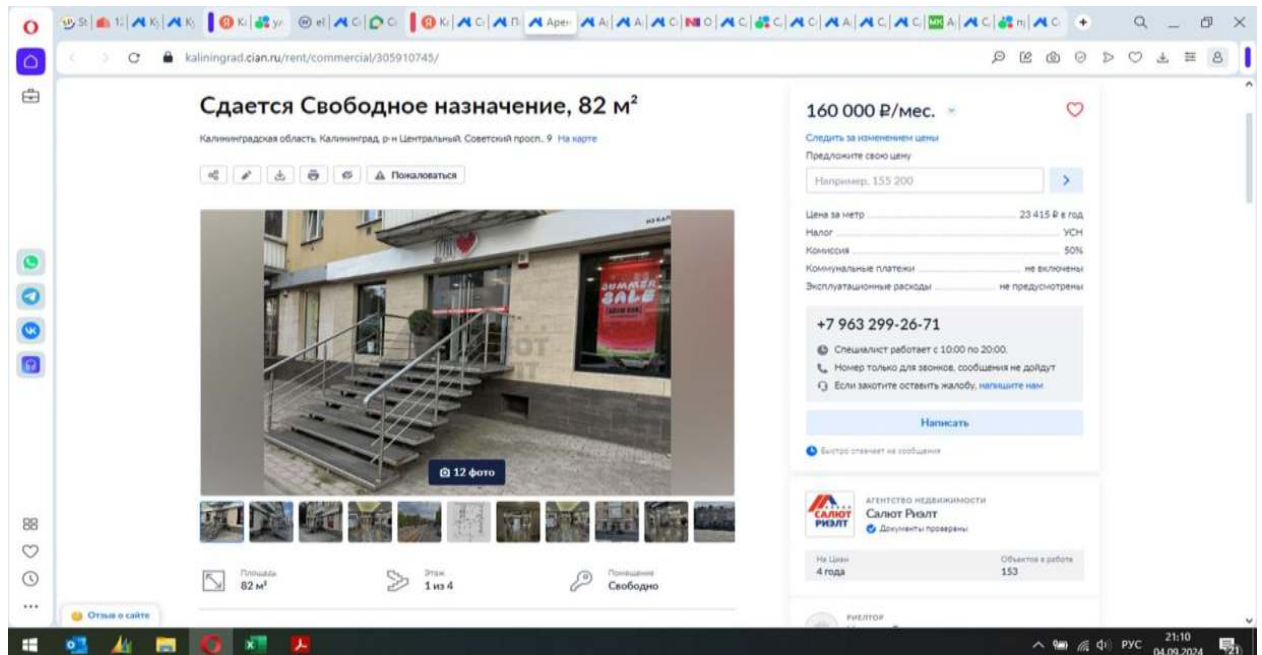
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Нелита

Сообщения

Аналог №3

Информационный портал "Циан", <https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/305910745/>,
8-963 299-26-71



Сдается Свободное назначение, 82 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Советский просп., 9 На карте

160 000 Р/мес.

Следить за изменением цены
Предложить свою цену
Например, 155 200

Цена за метр 23 415 Р в год
Налог УСН
Комиссия 50%
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

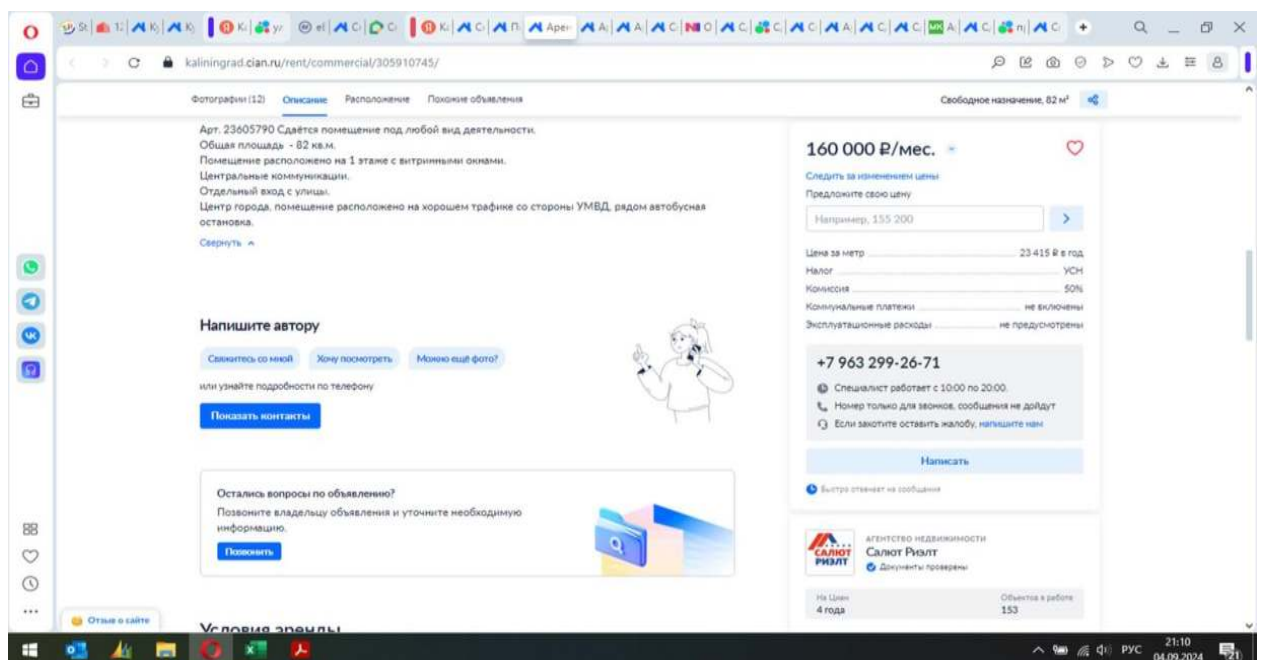
+7 963 299-26-71
Специалист работает с 10:00 по 20:00.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости
Салют Ризит
Документы проверены

На Цан 4 года
Объекты в работе 153



Фотографии (12) Описание Расположение Показы объявления

Арт. 23605790 Сдается помещение под любой вид деятельности.
Общая площадь - 82 кв.м.
Помещение расположено на 1 этаже с витринными окнами.
Центральные коммуникации.
Отдельный вход с улицы.
Центр города, помещение расположено на хорошем трафике со стороны УМВД, рядом автобусная остановка.

Свернуть

Напишите автору
Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно еще фото?
или узнайте подробности по телефону
Показать контакты

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

Свободное назначение, 82 м²

160 000 Р/мес.

Следить за изменением цены
Предложить свою цену
Например, 155 200

Цена за метр 23 415 Р в год
Налог УСН
Комиссия 50%
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

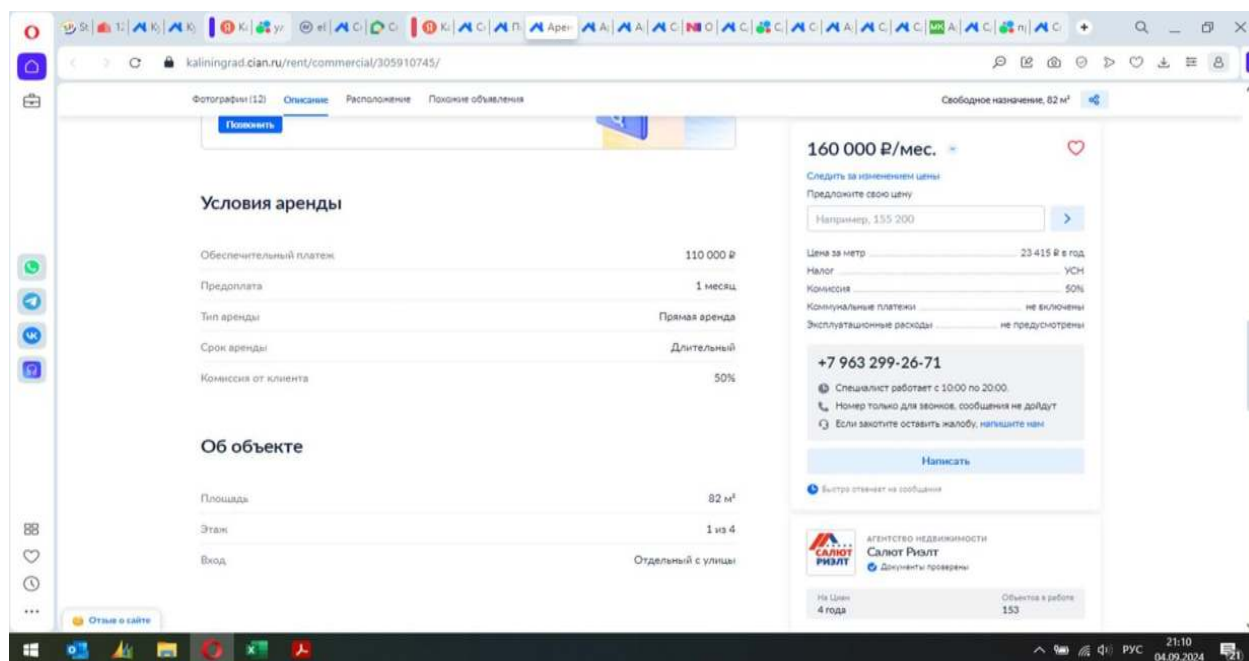
+7 963 299-26-71
Специалист работает с 10:00 по 20:00.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости
Салют Ризит
Документы проверены

На Цан 4 года
Объекты в работе 153



The screenshot displays a web interface for a commercial property listing. The browser address bar shows the URL: kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/305910745/. The page is divided into several sections:

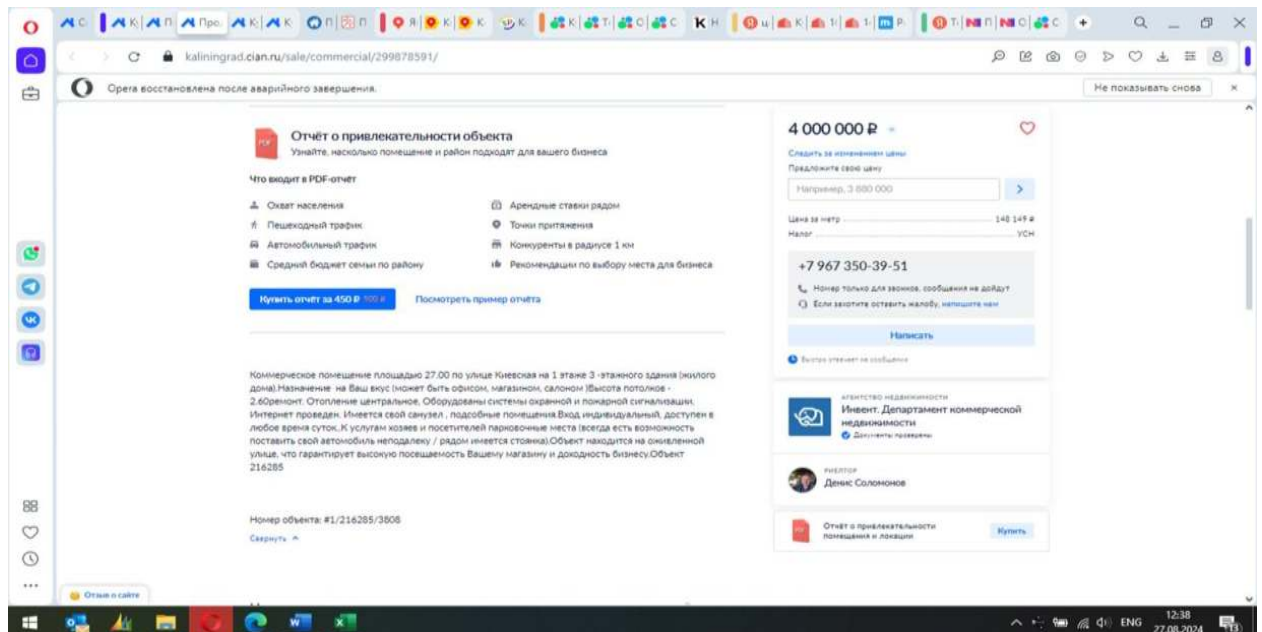
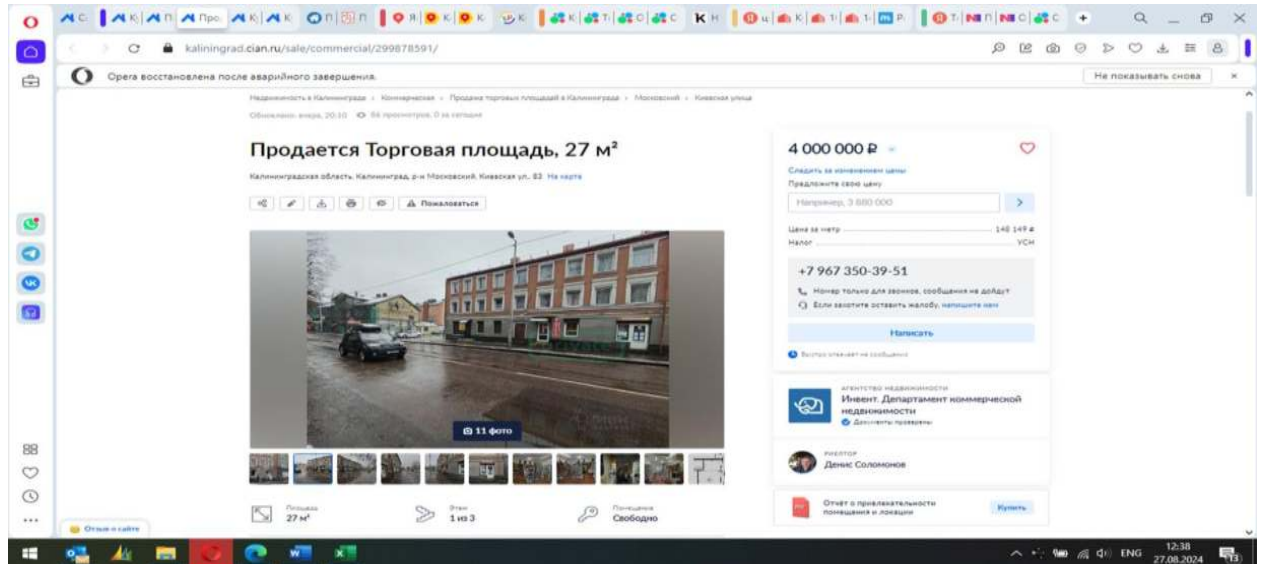
- Условия аренды (Rental Conditions):**
 - Обеспечительный платеж: 110 000 ₽
 - Предоплата: 1 месяц
 - Тип аренды: Прямая аренда
 - Срок аренды: Длительный
 - Комиссия от клиента: 50%
- Об объекте (About the Object):**
 - Площадь: 82 м²
 - Этаж: 1 из 4
 - Вход: Отдельный с улицы
- Price and Details:**
 - Price: 160 000 ₽/мес.
 - Price per meter: 23 415 ₽ в год
 - Tax: УСН
 - Commission: 50%
 - Communal payments: не включены
 - Operational expenses: не предусмотрены
- Contact Information:**
 - Phone: +7 963 299-26-71
 - Specialist works from 10:00 to 20:00.
 - Number only for calls, messages will not come.
 - If you want to leave a complaint, write to us.
 - Write button.
 - Quickly answers to messages.
- Agency:**
 - Агентство недвижимости Салют Ризлт
 - Документы проверены
 - На Цан 4 года
 - Объектов в работе 153

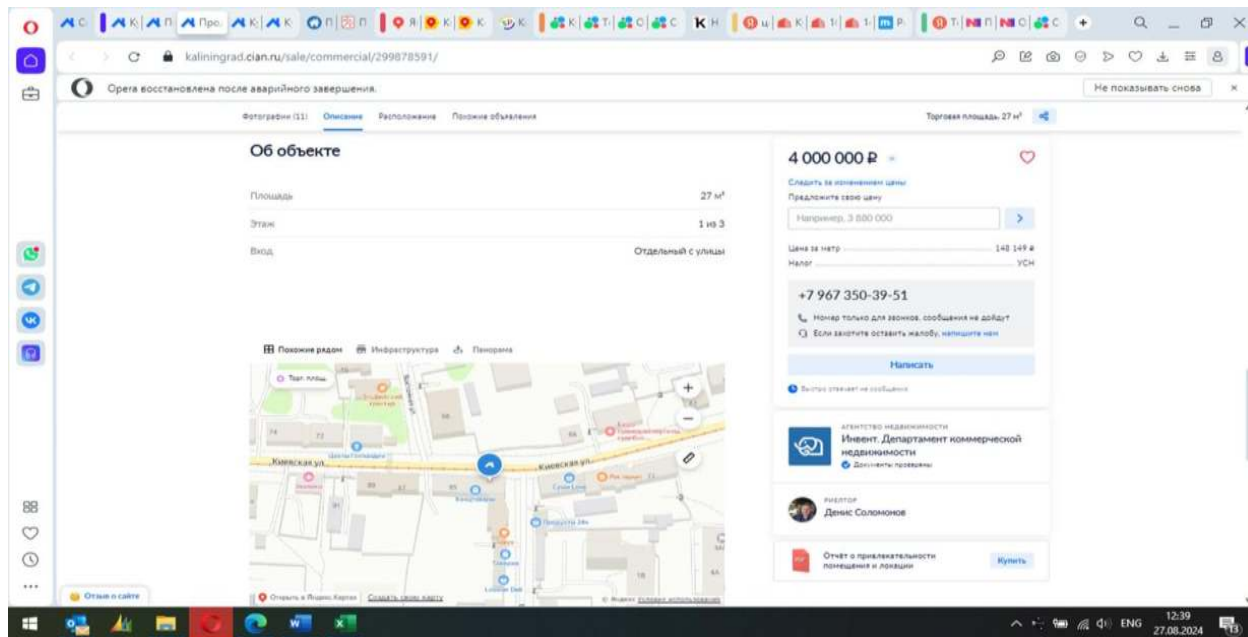
**Аналоги, используемые в расчетах для объекта, расположенного по адресу:
Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50**

Аналоги зданий в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

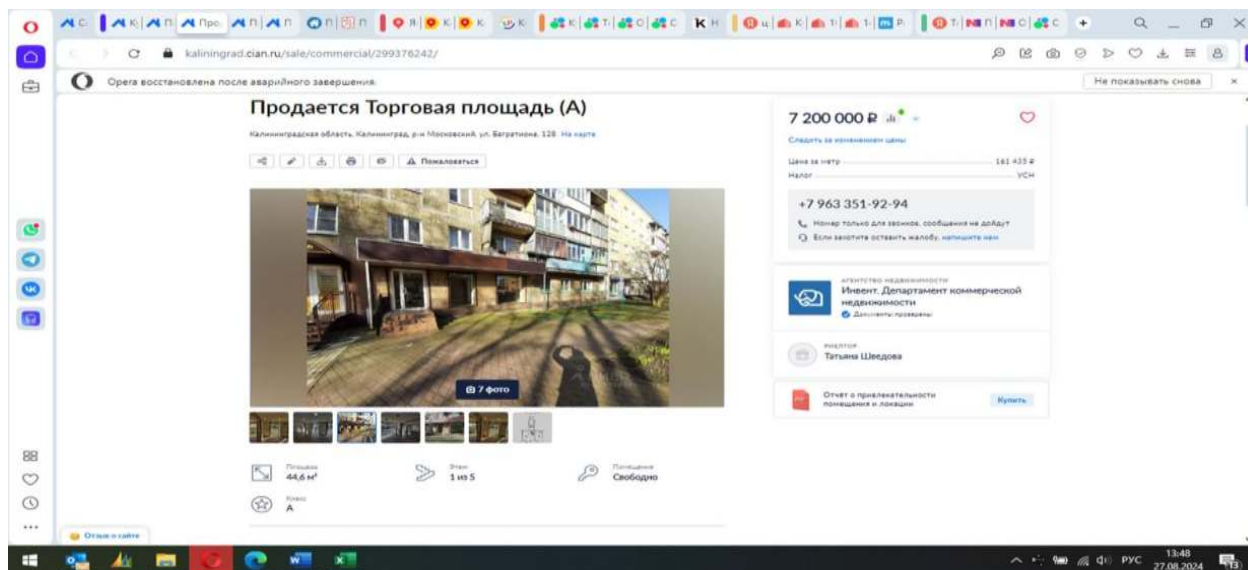
Информационный портал "ЦИАН", <https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/299878591/>,
т. +7 967 350-39-51





Аналог №2

Информационный портал "Циан", <https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/299376242/>,
т. + 7 963 351-92-94



Орел восстановлена после аварийного завершения.

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчет:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки район
- Точки питания
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчет за 450 Р](#) [Посмотреть пример отчета](#)

ПРОДАЕТСЯ ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ НА БАГРАТЮНА.
Общая Площадь 44,6 кв.м.
Отдельный вход, первый этаж.
Витринные окна. Дилатерский ремонт.
Магазин оснащен пожарной и охранной сигнализацией.
Помещение находится в густонаселенном районе.
Различное возможное использование как под салон красоты так и под магазин, офис продаж.
Данное помещение станет выгодным объектом инвестирования, а также удачной точкой ведения собственного бизнеса.

Объект: 214914

Номер объекта: #1/214914/3808
[Скрыть](#)

7 200 000 Р

[Скачать за конкретную цену](#)

Цена за метр: 161 433 Р
Налог: УСН

+7 963 351-92-94
Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить жалобу, нажмите [здесь](#)

агентство недвижимости
Ивент. Департамент коммерческой недвижимости
[Документы проверены](#)

риэлтор
Татьяна Шведова

Отчет о привлекательности
помещения и района

[Купить](#)

Орел восстановлена после аварийного завершения.

Фотографии (7) Описание Расположение Пошаговая инструкция

Об объекте

Площадь: 44,6 м²
Этаж: 1 из 5
Вход: Отдельный с улицы

7 200 000 Р

[Скачать за конкретную цену](#)

Цена за метр: 161 433 Р
Налог: УСН

+7 963 351-92-94
Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить жалобу, нажмите [здесь](#)

агентство недвижимости
Ивент. Департамент коммерческой недвижимости
[Документы проверены](#)

риэлтор
Татьяна Шведова

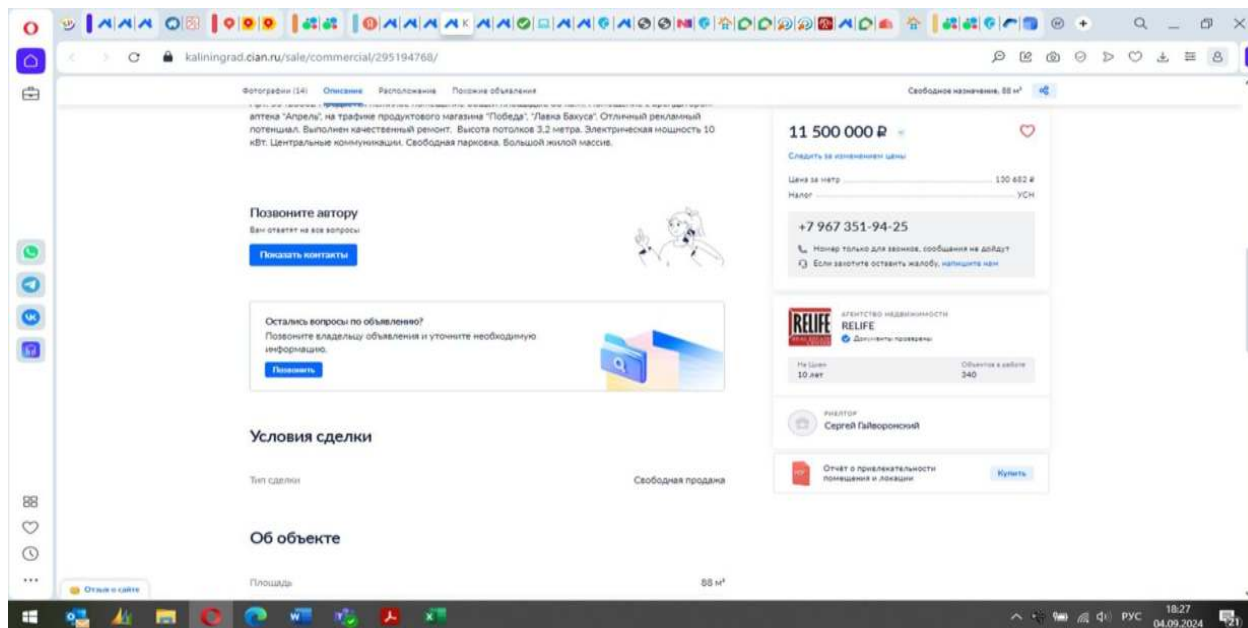
Отчет о привлекательности
помещения и района

[Купить](#)

Помещение район Инфраструктура Планы



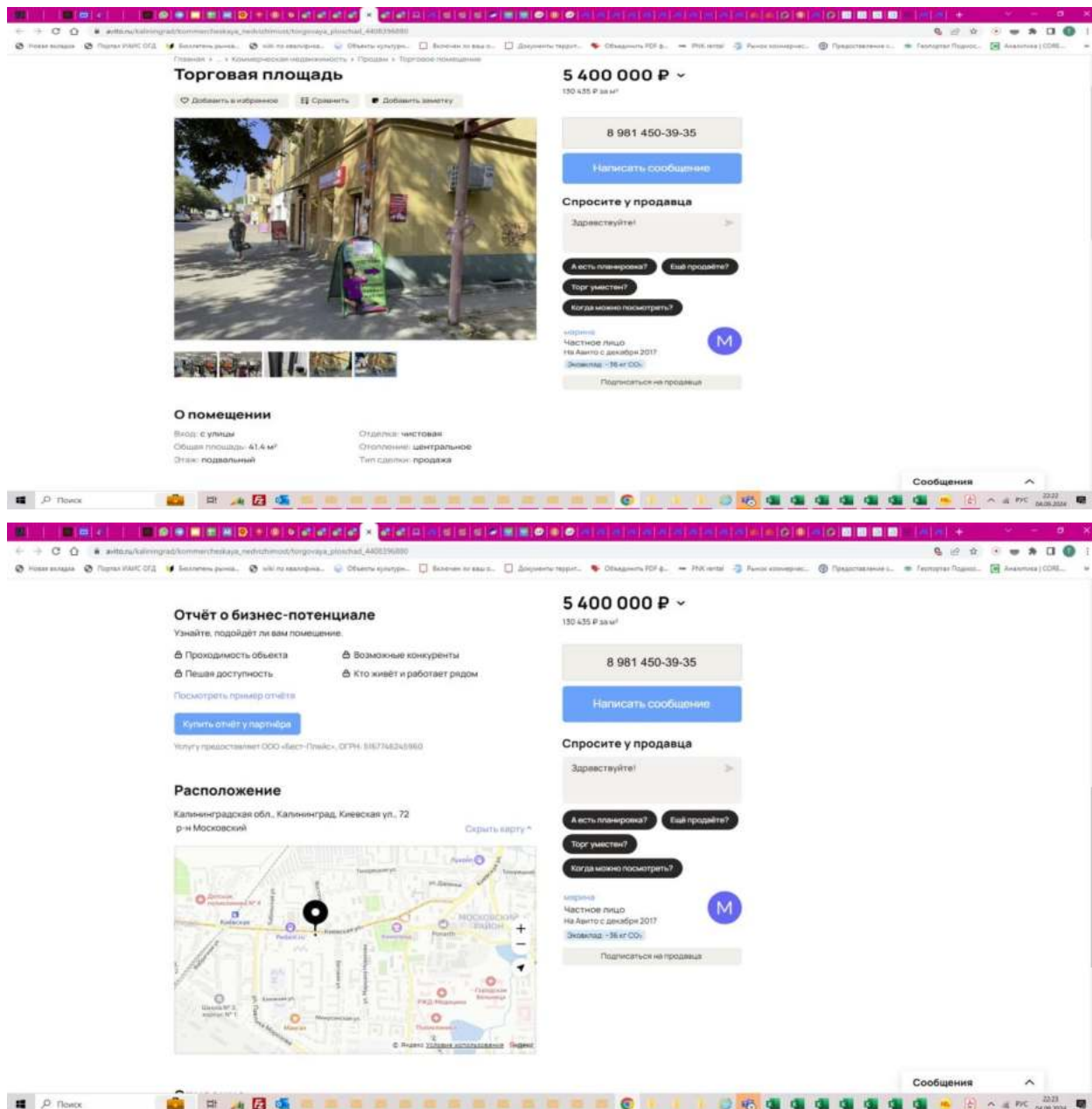
Информационный портал "Циан", <https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/295194768/>,
т. +7 967 351-94-25



Аналог №4

Информационный портал "Циан",

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_4408396880,
т. 8 (981) 450 39 35



Торговая площадь

5 400 000 Р

130 435 Р за м²

8 981 450-39-35

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Её продвину?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Частное лицо
На Авито с декабря 2017
Знакомств: -35 из 100

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 41.4 м²
Этаж: подвальный

Отделка: чистовая
Стопление: центральное
Тип сделки: продажа

Отчет о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдет ли вам помещение.

Проходимость объекта

Пешая доступность

Возможные конкуренты

Кто живет и работает рядом

Посмотреть пример отчета

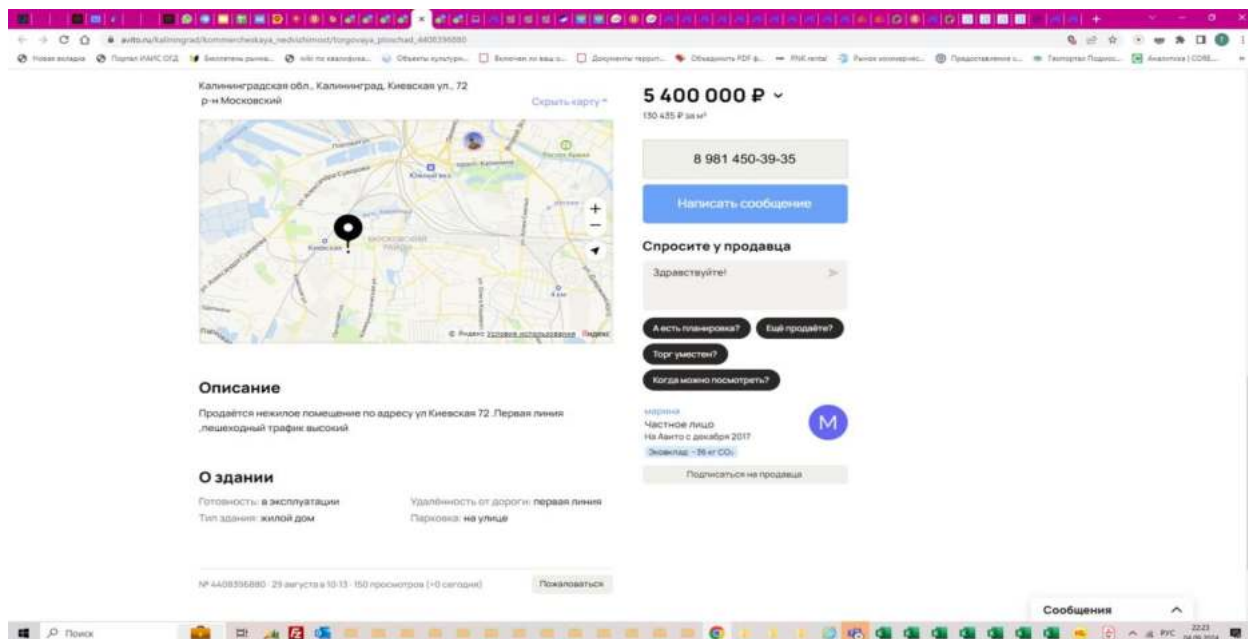
Купить отчет у партнера

Отчет предоставляется ООО «Бизнес-Гид», ОГРН: 516734245860

Расположение

Калининградская обл., Калининград, Киевская ул., 72
р-н Московский

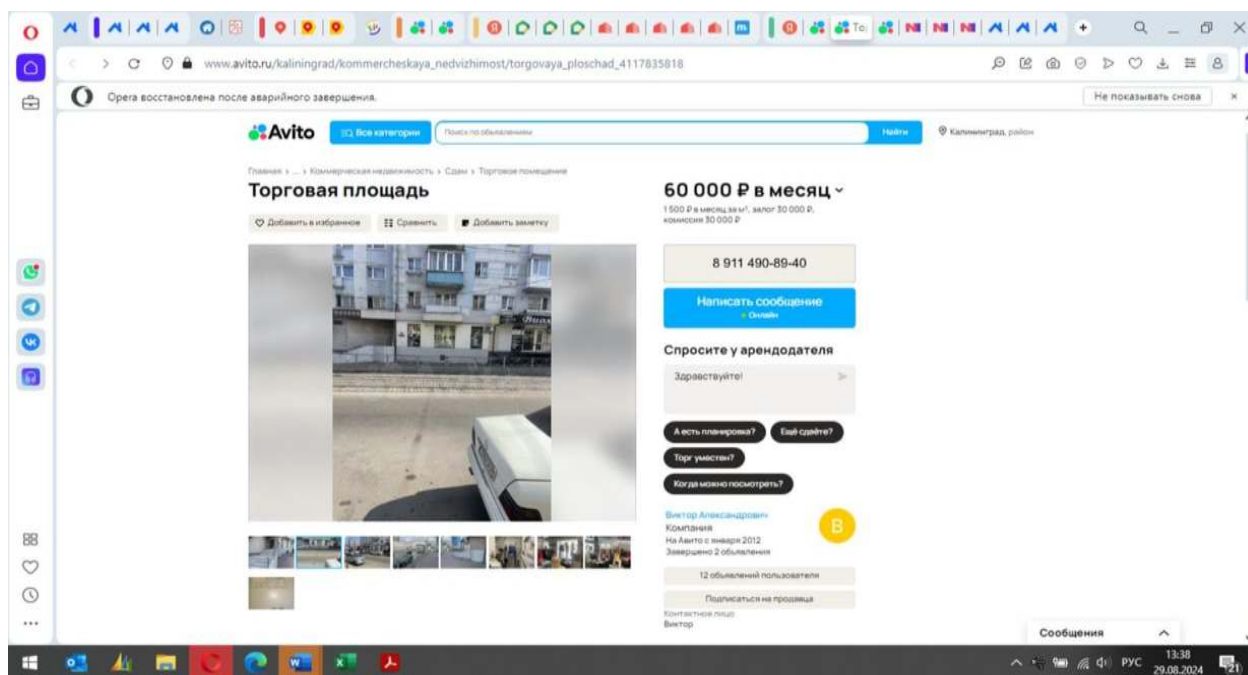
Скрыть карту

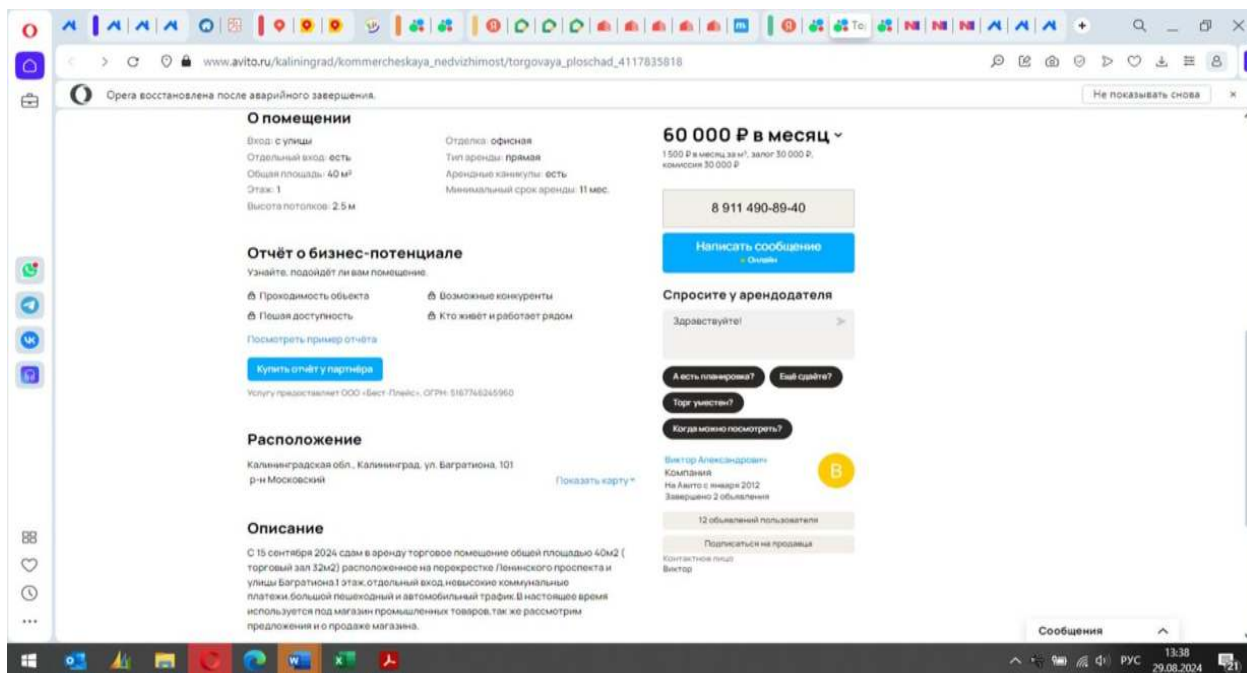


Аналоги зданий/помещений для доходного подхода

Аналог №1

Информационный портал "Авито",
https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_4117835818,
8-911-490-89-40





Орега восстановлена после аварийного завершения.

О помещении
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 40 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 2.5 м

Отделка: офисная
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

60 000 Р в месяц
1 500 Р в месяц за м², залог 30 000 Р, комиссия 30 000 Р

8 911 490-89-40

Написать сообщение

Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдет ли вам помещение.
Проезжимость объекта
Пешая доступность
Посмотреть пример отчёта
Купить отчёт у партнера
Услугу предоставляет ООО «Бест-Прайс», ОГРН: 516756245960

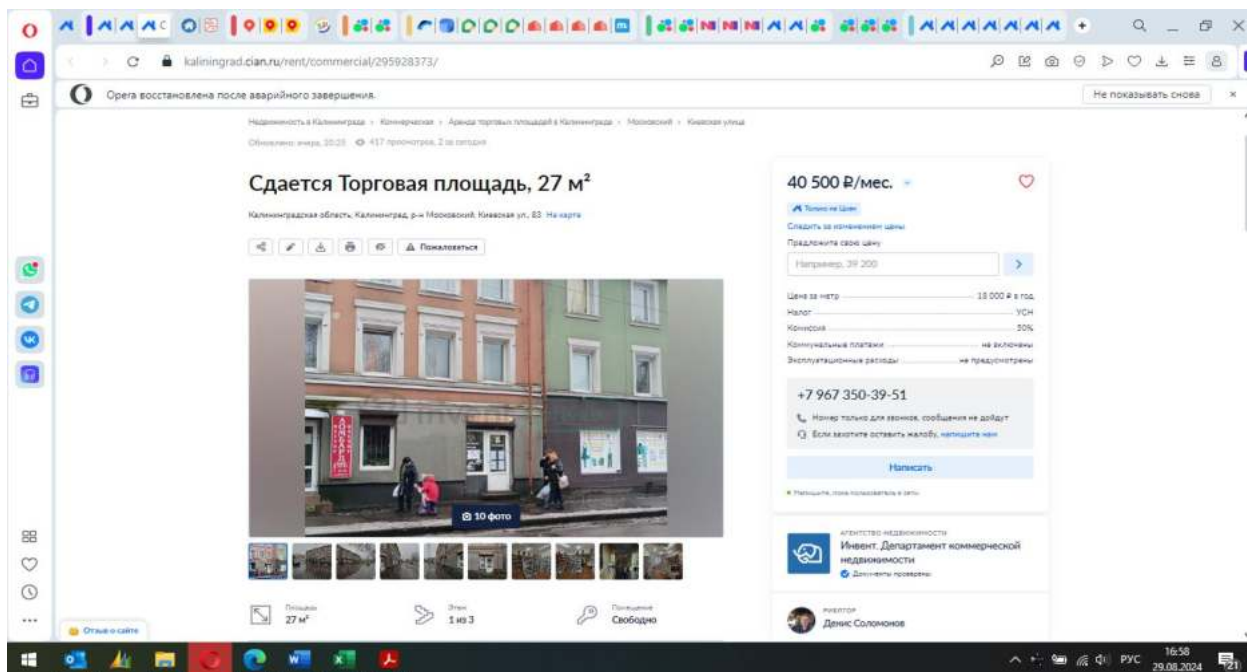
Расположение
Калининградская обл., Калининград, ул. Багратиона, 101
р-н Московский

Описание
С 15 сентября 2024 сдаю в аренду торговое помещение общей площадью 40м² (торговый зал 32м²) расположенное на перекрестке Ленинского проспекта и улицы Багратиона 1 этаж, отдельный вход, высокие коммунальные платежи, большой пешеходный и автомобильный трафик. В настоящее время используется под магазин промышленных товаров, так же рассмотрим предложения и о продаже магазина.

Виктор Александрович
Компаний
На Avito с января 2012
Завершено 2 объявления
12 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Виктор

Аналог №2

Информационный портал "Циан", <https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/295928373/>,
8-967 350-39-51



Орега восстановлена после аварийного завершения.

Недвижимость в Калининграде > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Калининграде > Московский > Князская улица
Объявлено: январь, 2025 > 417 просмотров, 2 закладки

Сдается Торговая площадь, 27 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Князская ул, 83 На карте

10 фото

40 500 Р/мес.

Только на Циан

Скопировать за изменение цены
Предложить свою цену
Например, 39 200

Цена за метр: 18 000 Р в год
Налог: УСН
Комиссия: 30%
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 967 350-39-51
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Уведомить, если понравится в эл.п.

Агентство недвижимости
Ивент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

Инвестор
Денис Соломонов

Орета восстановлена после аварийного завершения.

Коммерческое помещение площадью 27,00 по улице Киевская на 1 этаже 3-этажного здания (жило-дом). Назначение: на Ваш вкус (может быть офисом, магазином, салоном). Высота потолков - 2,60 метра. Отопление центральное. Оборудованы системы охранной и пожарной сигнализации. Интернет проведен. Имеется свой санузел, подобный помещению. Вид индивидуальности, доступен в любое время суток. К услугам хозяев и посетителей парковочные места (всегда есть возможность поставить свой автомобиль неподалеку / рядом имеется стоянка). Объект находится на оживленной улице, что гарантирует высокую посещаемость Вашему магазину и доходность бизнесу. Объект 205919

Номер объекта: #1/205919/3808
Сканировать

Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Можно voir фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

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

Позвонить

40 500 Р/мес.

Только на сайте
Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например, 39 200

Цена за метр 18 000 Р в год
Налог УСН
Комиссия 50%
Кредитные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 967 350-39-51
Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

Инвестор
Денис Соломонов

Отчет о привлекательности помещения и локации

Орета восстановлена после аварийного завершения.

Фотографии (10) Описание Расположение Похожие объявления

Торговая площадь: 27 м²

Условия аренды

Обеспечительный платеж	40 500 Р
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Арендные каникулы	Да
Комиссия от клиента	50%

Об объекте

Площадь	27 м²
Этаж	1 из 3
Вид	Отдельный с улицы

Положение рядом Инфраструктура Панорама

40 500 Р/мес.

Только на сайте
Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например, 39 200

Цена за метр 18 000 Р в год
Налог УСН
Комиссия 50%
Кредитные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 967 350-39-51
Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

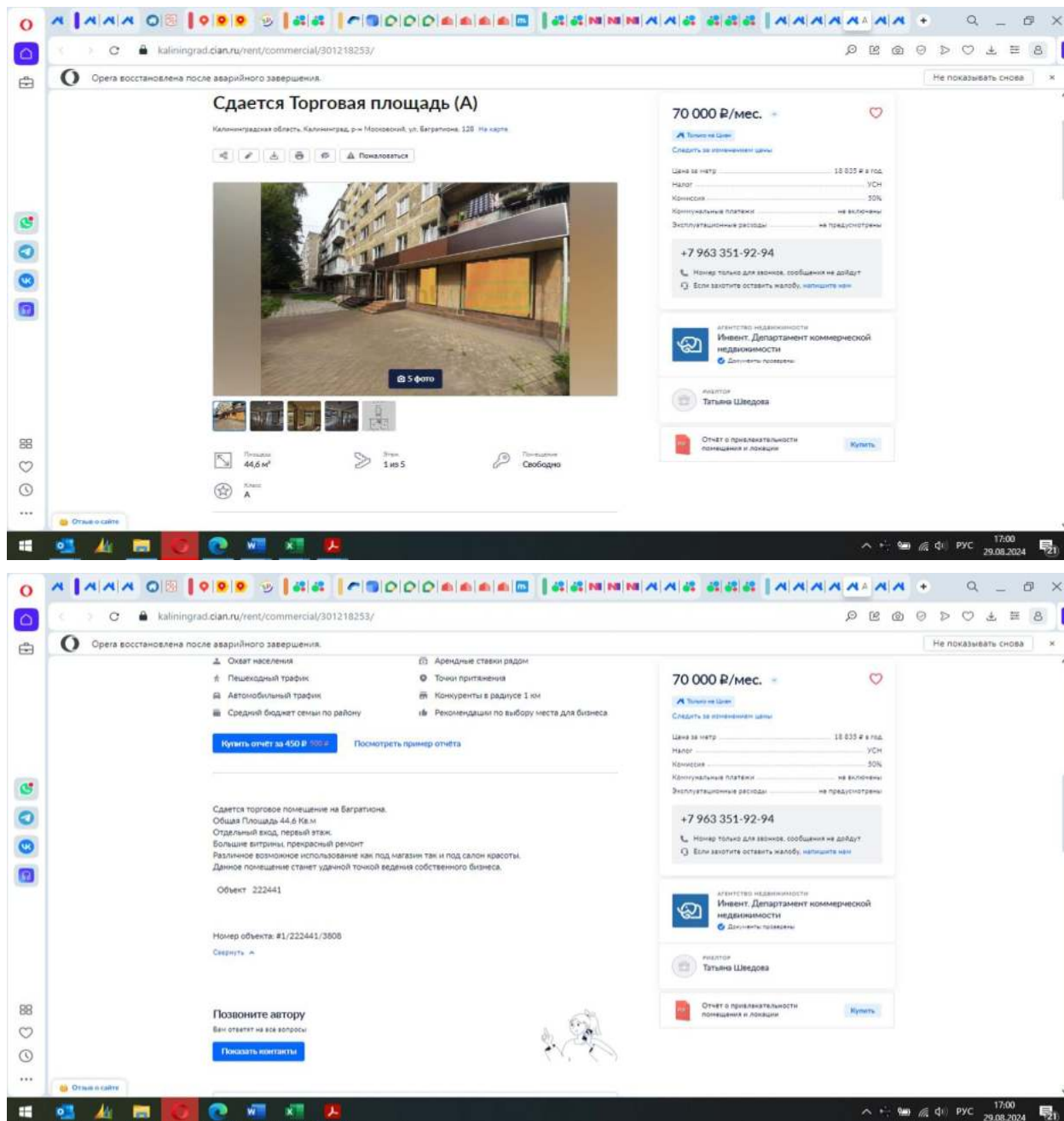
Написать

Агентство недвижимости
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

Инвестор
Денис Соломонов

Аналог №3

Информационный портал "Циан", <https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/301218253/>,
8-963 351-92-94



Сдается Торговая площадь (А)
Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Баграциона, 128 На карте

70 000 Р/мес.

Цена за метр: 18 835 Р в год
Налог: УСН
Комиссия: 50%
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 963 351-92-94
Номер только для звонков, сообщения не идут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Агентство недвижимости
Ивент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены

Агент
Татьяна Шведова

Отчет о привлекательности помещения и локации

Площадь: 44,6 м²
Этаж: 1 из 5
Помещение: Свободно

Сдается торговое помещение на Баграциона. Общая Площадь 44,6 Кв.м. Отдельный вход, переезд этаж. Большие витрины, прекрасный ремонт. Различное возможное использование как под магазин так и под салон красоты. Данное помещение станет удачной точкой ведения собственного бизнеса.

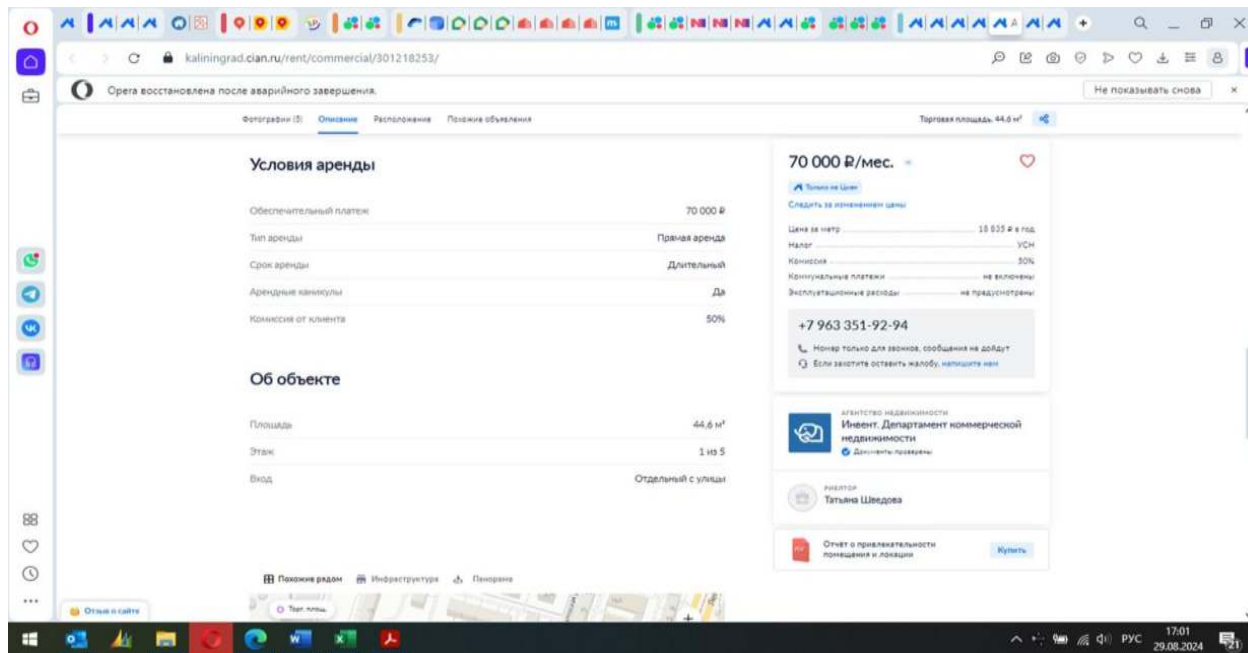
Объект: 222441

Номер объекта: #1/222441/3808

Свяжитесь с автором

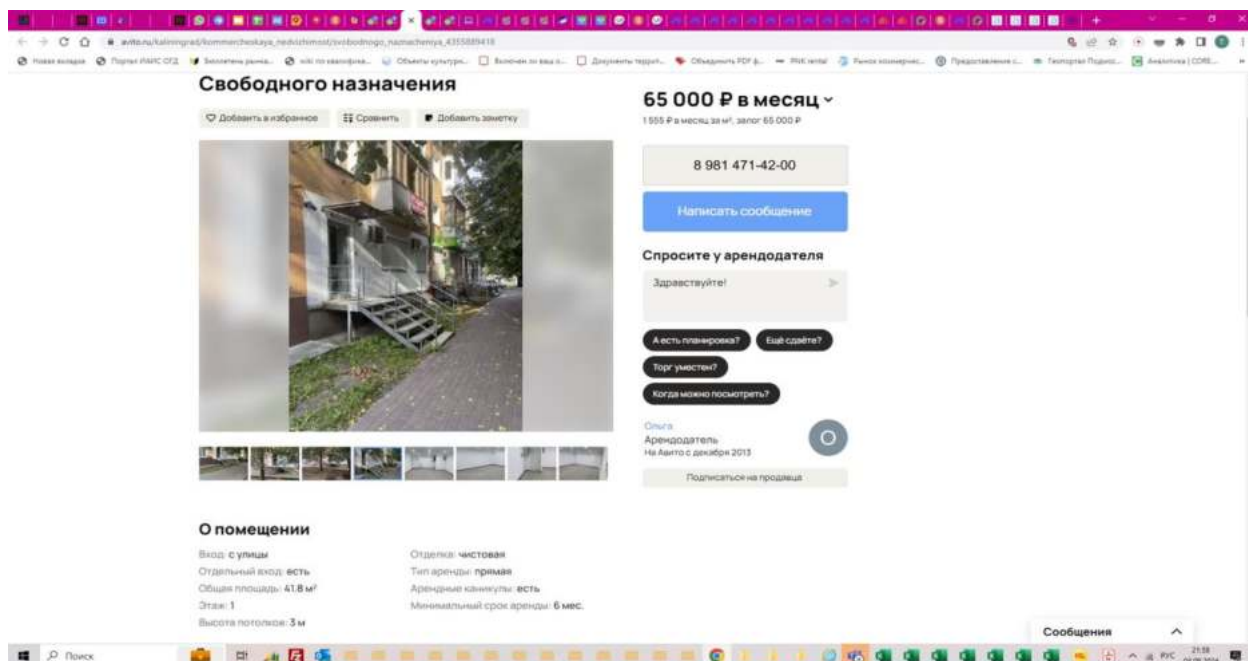
Вам ответят на все вопросы

Показать контакты



Аналог №4

Информационный портал "Авито",
https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4355889418
8, 8-981-471-42-00






65 000 Р в месяц 

1 555 Р в месяц за м², залог 65 000 Р

8 981 471-42-00

Написать сообщение

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Тип аренды: прямая
Общая площадь: 41,8 м²	Арендные каникулы: есть
Этаж: 1	Минимальный срок аренды: 6 мес.
Высота потолков: 3 м	

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта	Возможные конкуренты
Пешая доступность	Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Глейс», ОГРН: 516794245960

Расположение

Калининградская обл., Калининград, Киевская ул., 50
р-н Московский

[Скрыть карту](#)

65 000 Р в месяц 

1 555 Р в месяц за м², залог 65 000 Р

8 981 471-42-00

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Её сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Опыт
Арендодатель
На Авито с декабря 2013

[Подписаться на прошивку](#)

Расположение

Калининградская обл., Калининград, Киевская ул., 50
р-н Московский

[Скрыть карту](#)



Описание

Нежилое помещение под все виды деятельности. Рядом остановки, школа, кинотеатр, пешеходный переход.

О здании

Тип здания: жилой дом

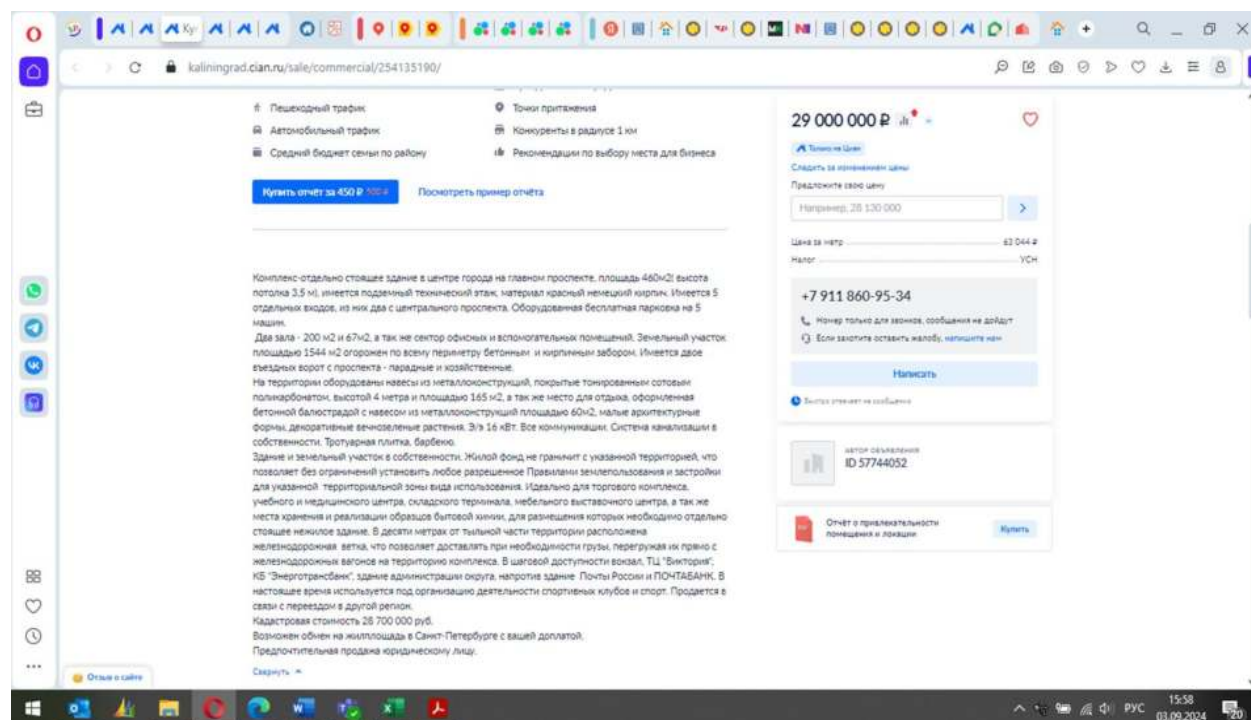
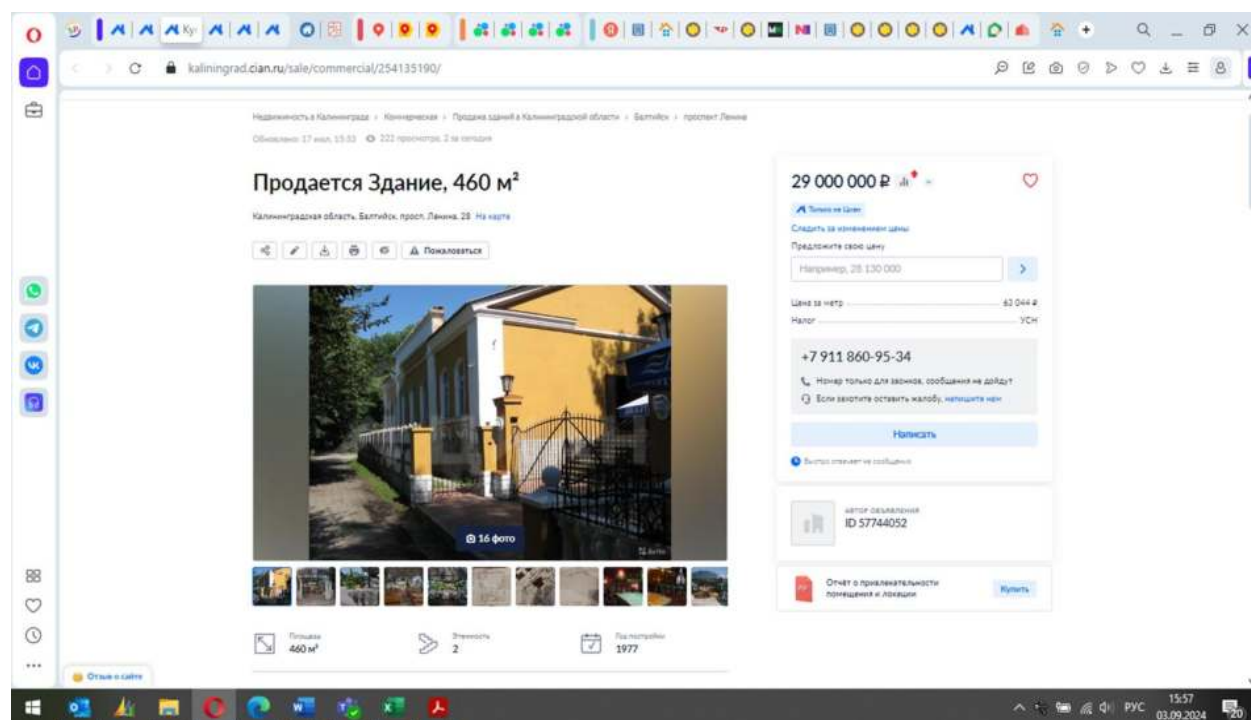
Парковка: на улице, бесплатная

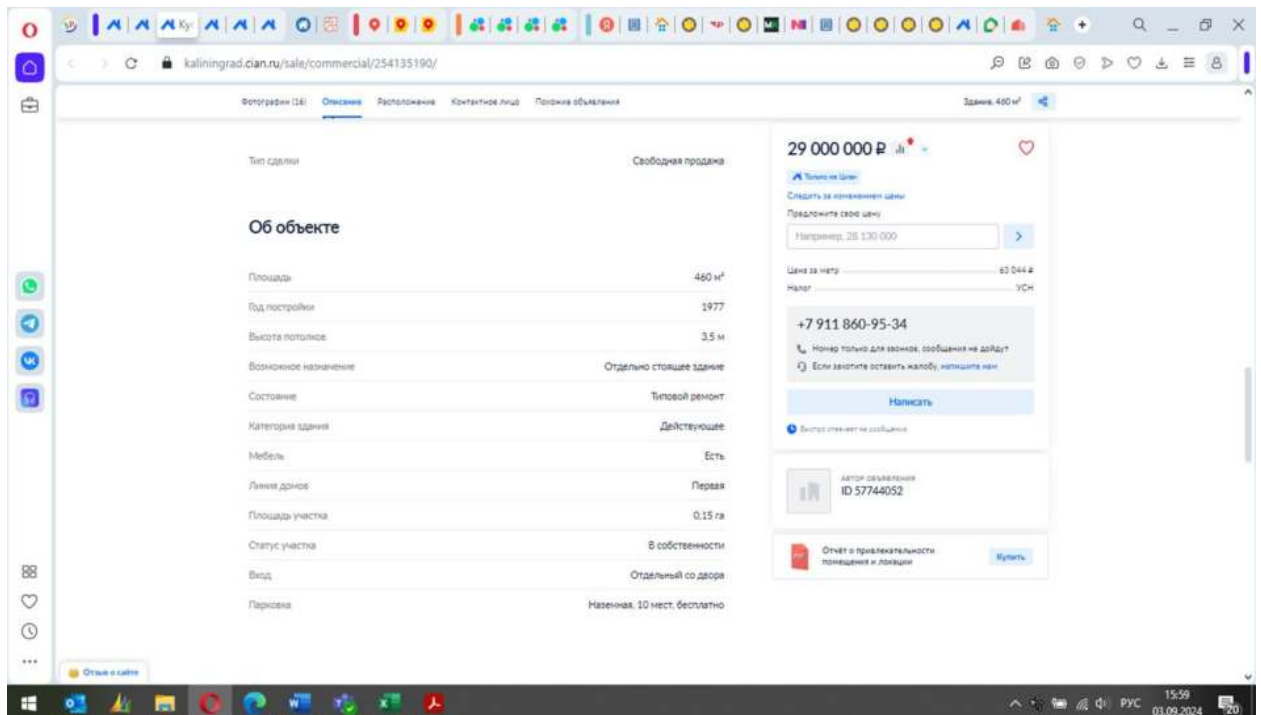
Аналоги, используемые в расчетах для объекта, расположенного по адресу:
Калининградская область, г. Балтийск, просп. Ленина, д. 23а

Аналоги зданий в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

Информационный портал "Циан", <https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/254135190/>,
8-911 860-95-34





Калининград.ian.ru/sale/commercial/254135190/

Тип сделки: Свободная продажа

Цена: 29 000 000 Р

Площадь: 460 м²

Под постройки: 1977

Высота потолков: 3.5 м

Возможное назначение: Отдельно стоящее здание

Состояние: Типовой ремонт

Категория здания: Действующее

Мебель: Есть

Линия домов: Парная

Площадь участка: 0.15 га

Статус участка: В собственности

Вид: Отдельный со двора

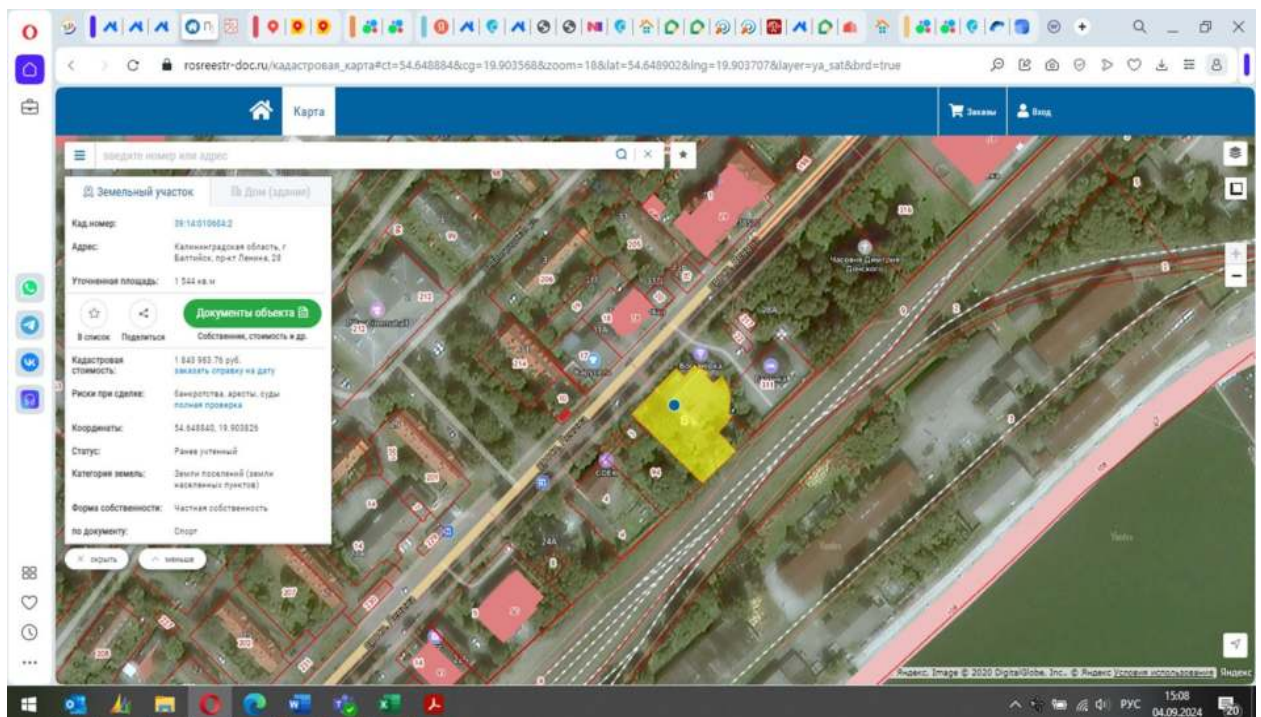
Парковка: Наземная, 10 мест, бесплатно

Цена за метр: 63 044 Р

Налог: УСН

+7 911 860-95-34

Автор объявления ID 57744052



rosreestr-doc.ru/кадастровая_карта#ct=54.648884&cg=19.903568&zoom=18&lat=54.648902&lng=19.903707&layer=ya_sat&brd=true

Земельный участок

Кад.номер: 39-14/010604-2

Адрес: Калининградская область, г. Балтийск, пр-кт Ленина, 28

Уточненная площадь: 1 544 кв.м

Документы объекта

В списке: Подать заявку

Кадастровая стоимость: 1 843 993.78 руб. (заявка отправлена на дату)

Риски при сделке: банкротства, аресты, суды, полная проверка

Координаты: 54.648884, 19.903568

Статус: Ранее утратенный

Категория земель: Земли населенных пунктов (земли населенных пунктов)

Форма собственности: Частная собственность

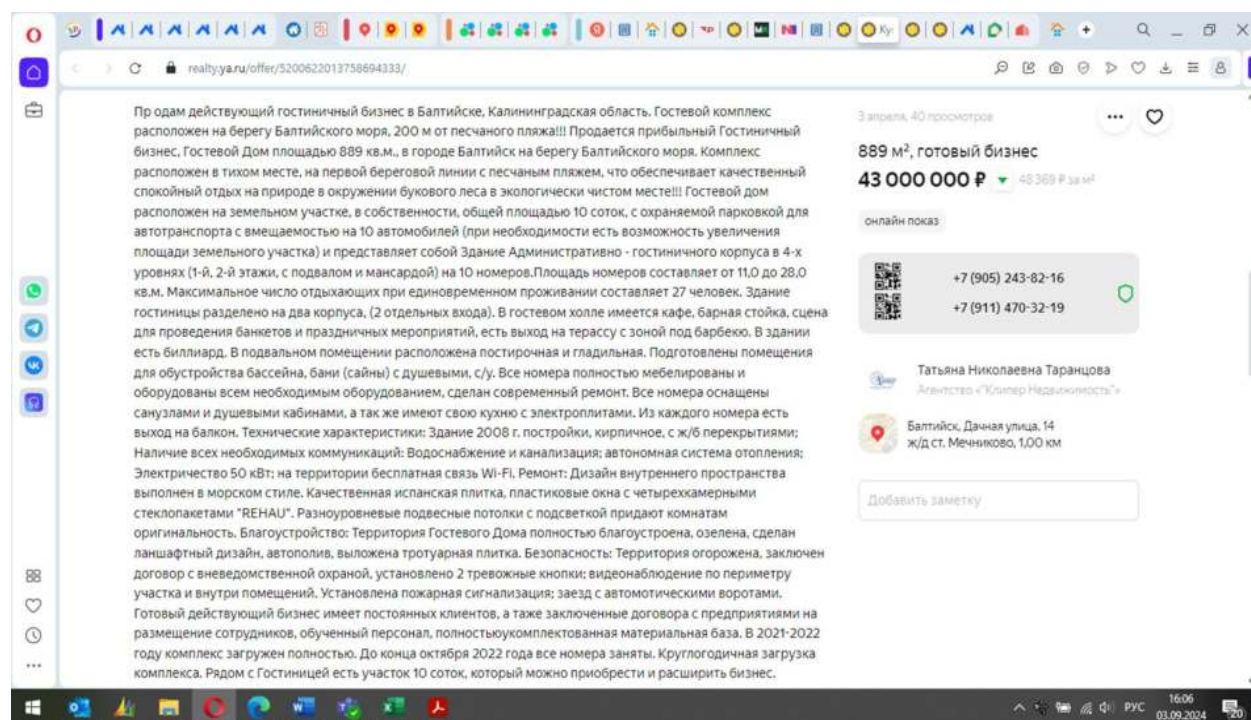
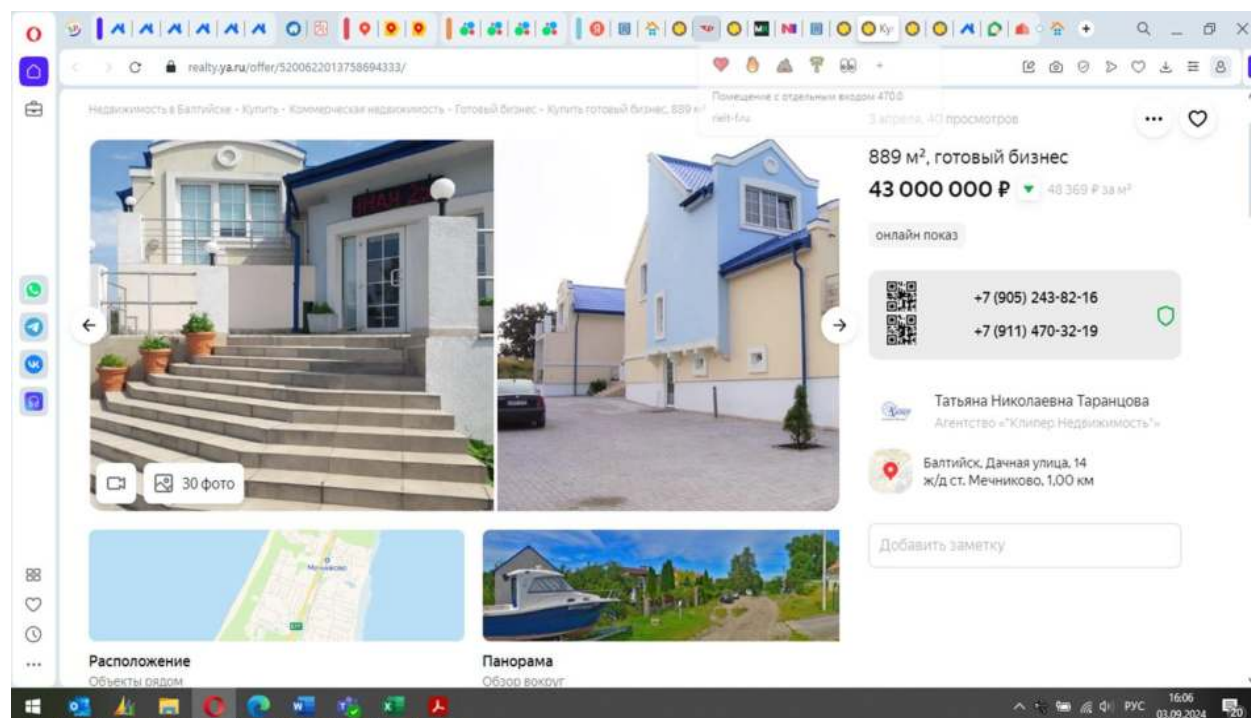
По документу: Сторг

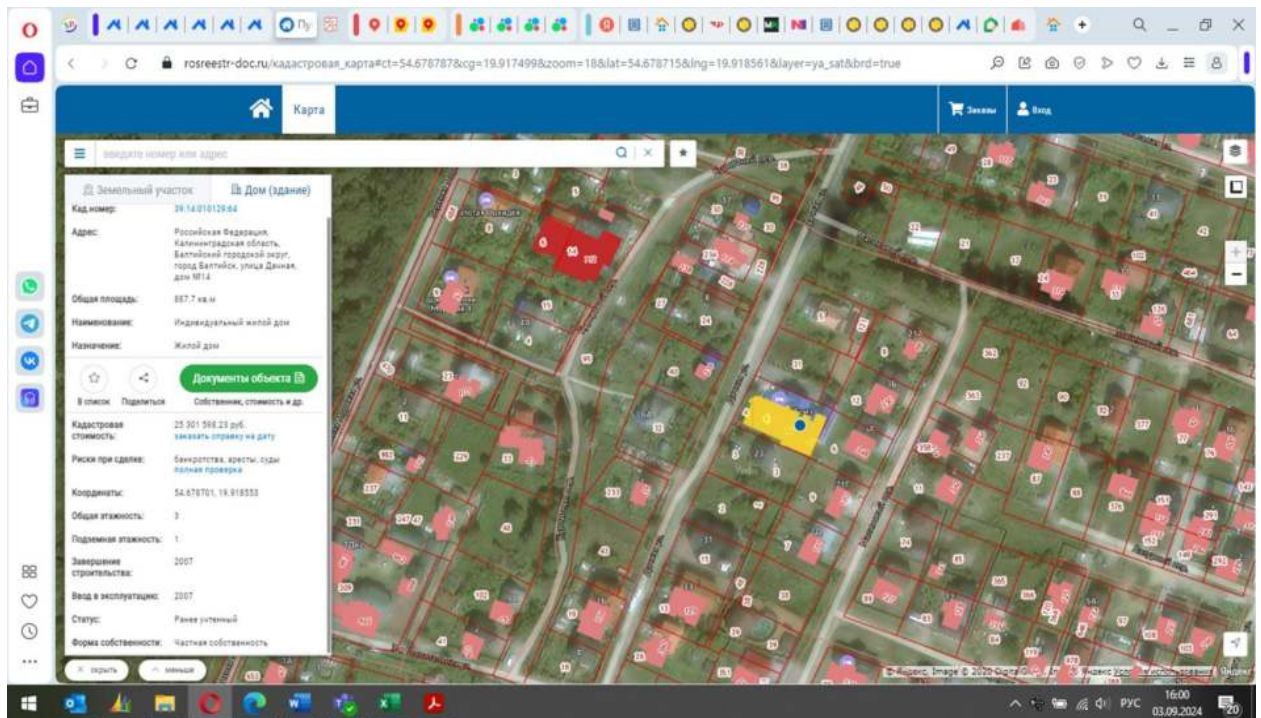
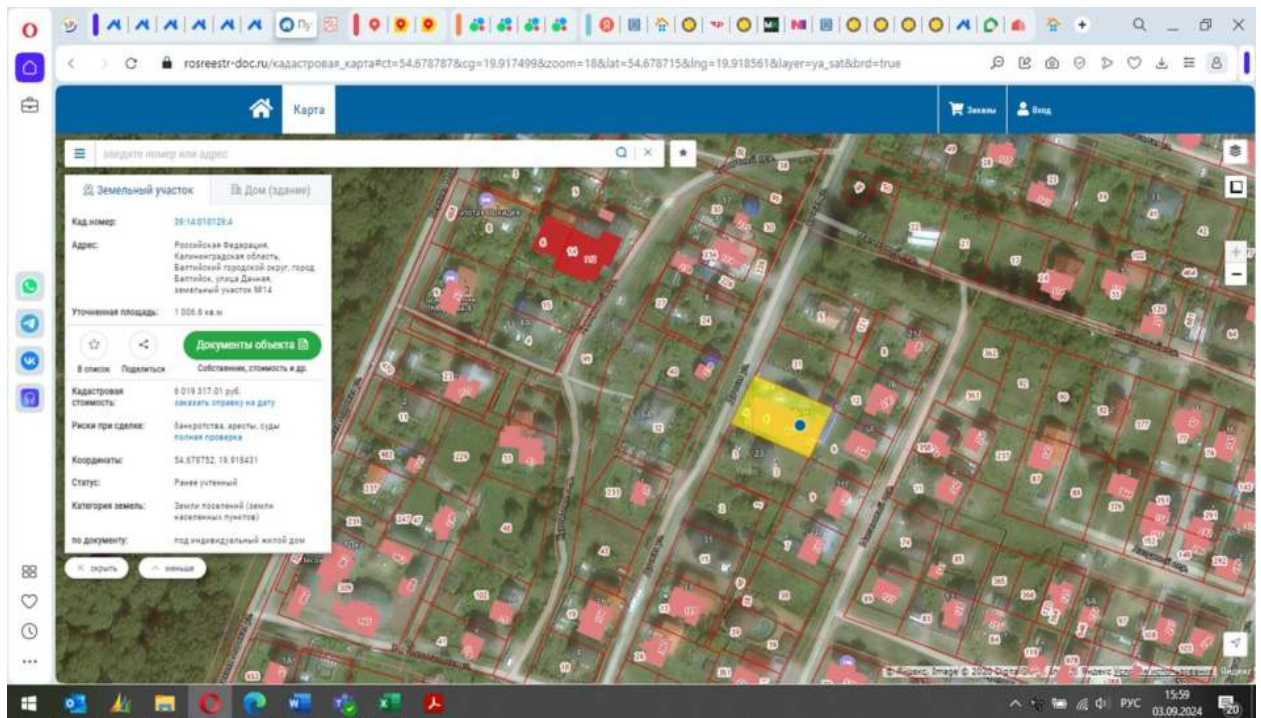
Аналог №2

Информационный
+7 905-243-82-16

портал

"Яндекс", <https://realty.ya.ru/offer/5200622013758694333/>,

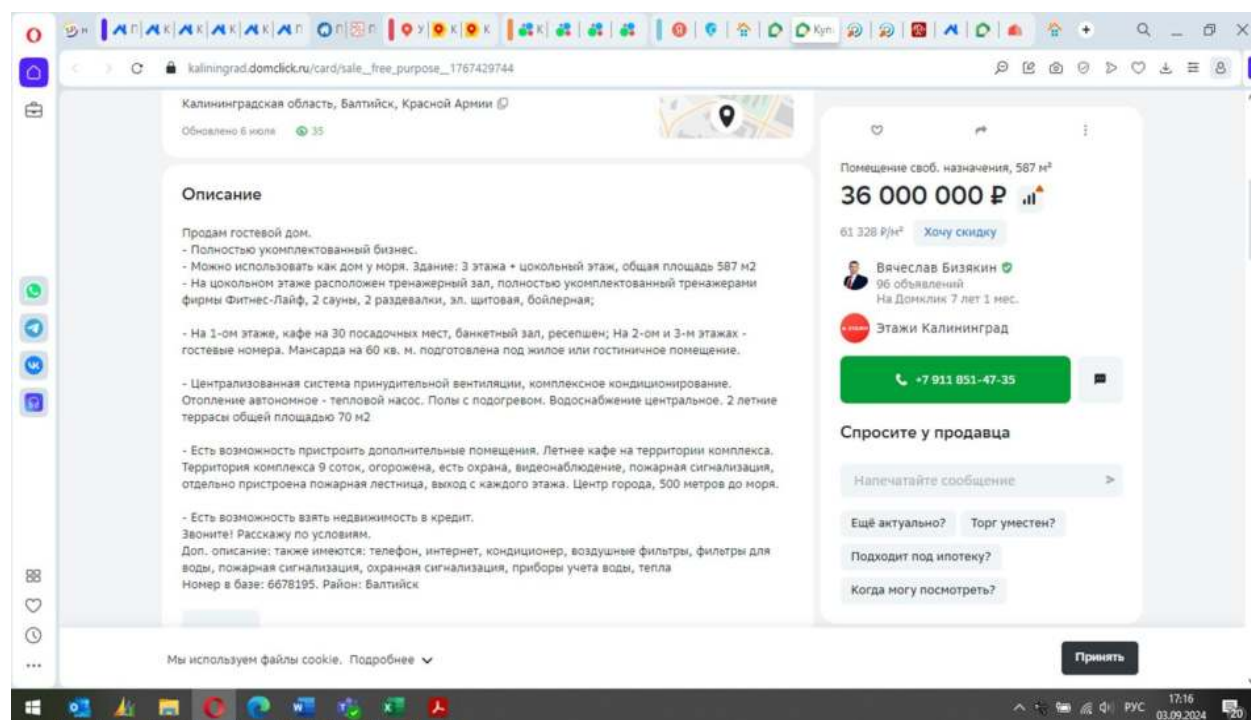
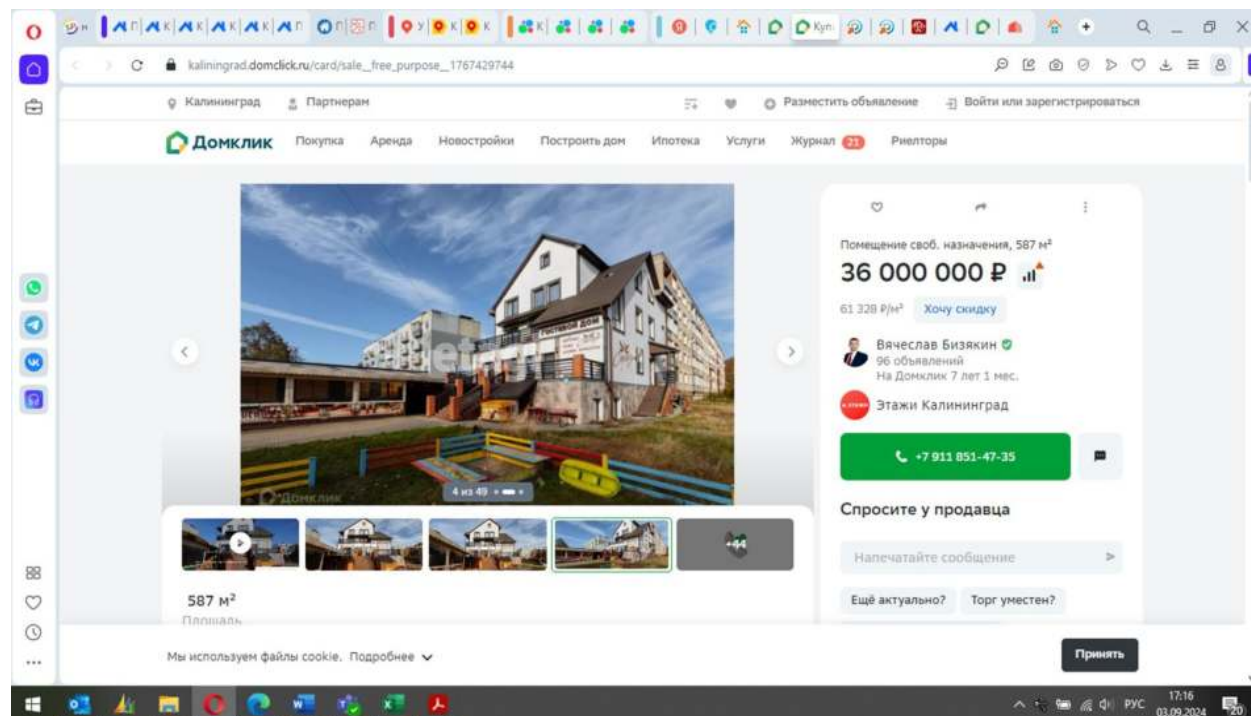




Аналог №3

Информационный портал "ДомКлик",

https://kaliningrad.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1767429744, 8-911-851-47-35





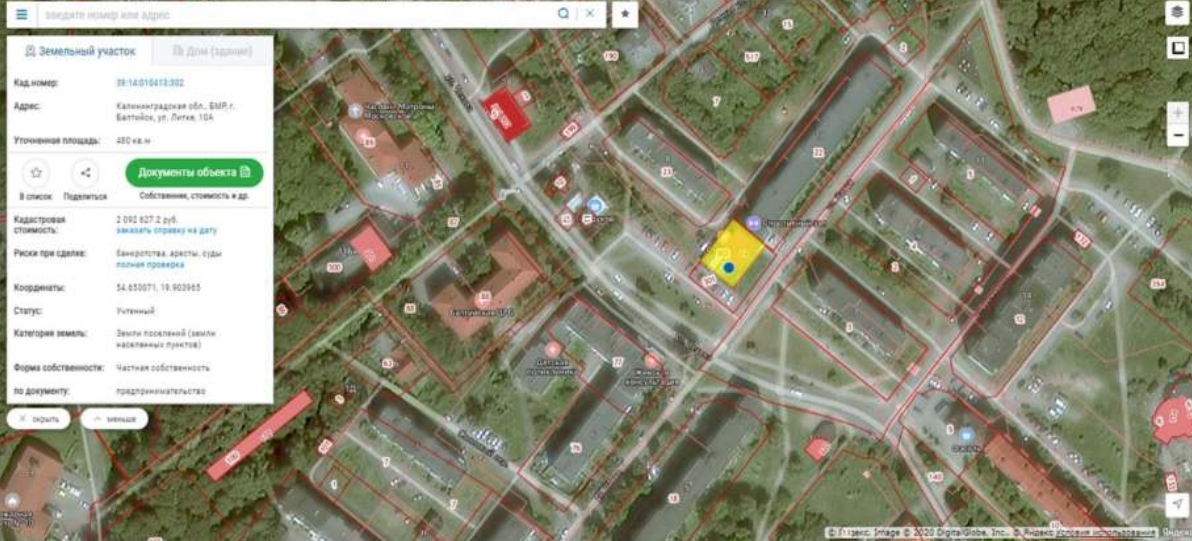
ОПИСАНИЕ

Продам гостевой дом. Полностью укомплектованный. Можно использовать как дом у моря, а можно под бизнес. Здание: 3 этажа + цокольный этаж, общая площадь 587 м2. На цокольном этаже расположен тренажерный зал, полностью укомплектованный тренажерами и фирмы Фитнес-Лайф, 2 сауны, 2 раздевалки, эл. щитовая, бойлерная; На 1-ом этаже, кафе на 30 посадочных мест, банкетный зал, ресепшен; На 2-ом и 3-м этажах - гостевые номера. Мансарда на 60 кв. м. подготовлена под жилое или гостиничное помещение. Централизованная система принудительной вентиляции, комплексное кондиционирование. Отопление автономное - тепловой насос. Полы с подогревом. Водоснабжение центральное. 2 летние террасы общей площадью 70 м2. Есть возможность пристроить дополнительные помещения. Летнее кафе на территории комплекса. Территория комплекса 9 соток, огорожена, есть охрана, видеонаблюдение, пожарная сигнализация, отдельно пристроена пожарная лестница, выход с каждого этажа. Центр города, 500 метров до моря. Есть возможность взять недвижимость в кредит. Так же, возможна рассрочка от собственника. Звоните! Расскажу по условиям.

Доп. описание: отопление: центральное, канализация: центральная, также имеются: телефон, интернет, телевидение, кабельное телевидение, кондиционер, воздушные фильтры, фильтры для воды, бассейн, котельная, цокольный этаж, сауна. Номер в базе: 6789053. Район: Балтийск.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	587 м ²
Этажей	4
Материал дома	пеноблоки
Площадь участка	4.8 сот.
Расположение	в лесу, у моря



Земельный участок

Кад. номер: 19-14-010410-002

Адрес: Калининградская обл., БМР г. Балтийск, ул. Липов 15А

Уточненная площадь: 480 кв. м

Документы объекта

В списке Подать заявку

Собственник, стоимость и др.

Кадастровая стоимость: 2 052 827.2 руб. [заказать справку на дату](#)

Риски при сделке: банкротства, аресты, суды, полная проверка

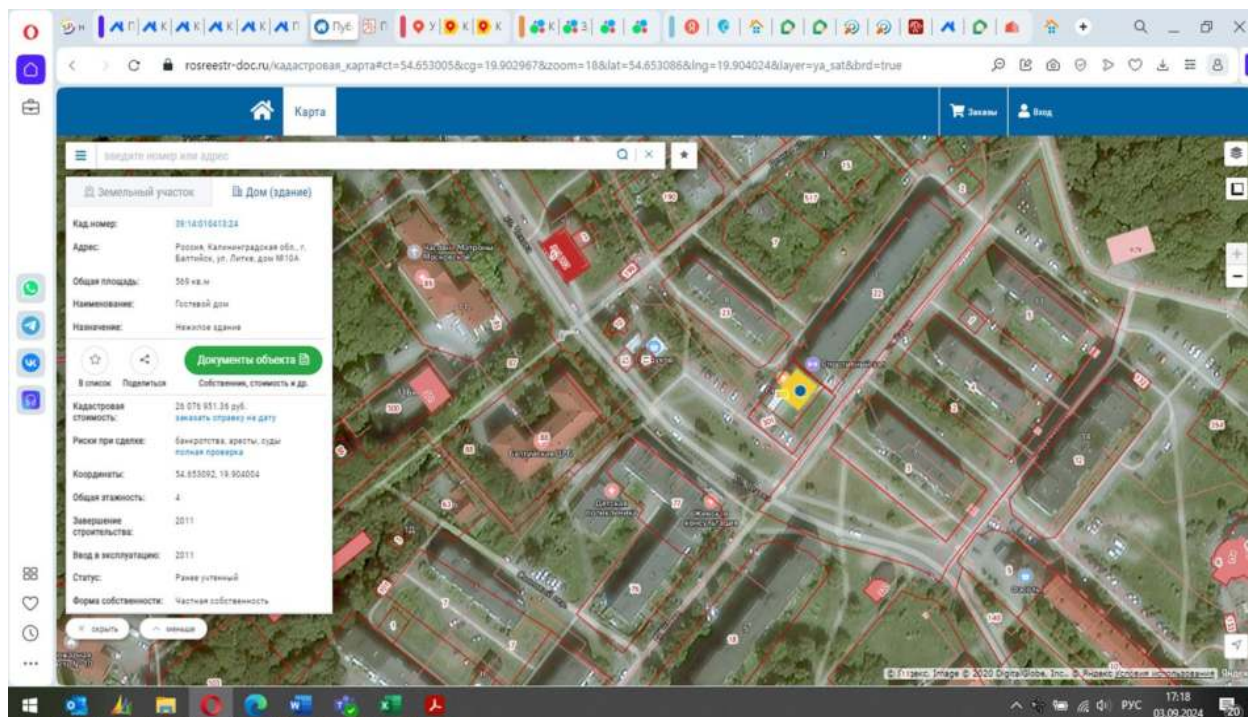
Координаты: 54.850071, 19.900965

Статус: Уличный

Категория земель: Земли населенных пунктов (земли населенных пунктов)

Форма собственности: Частная собственность

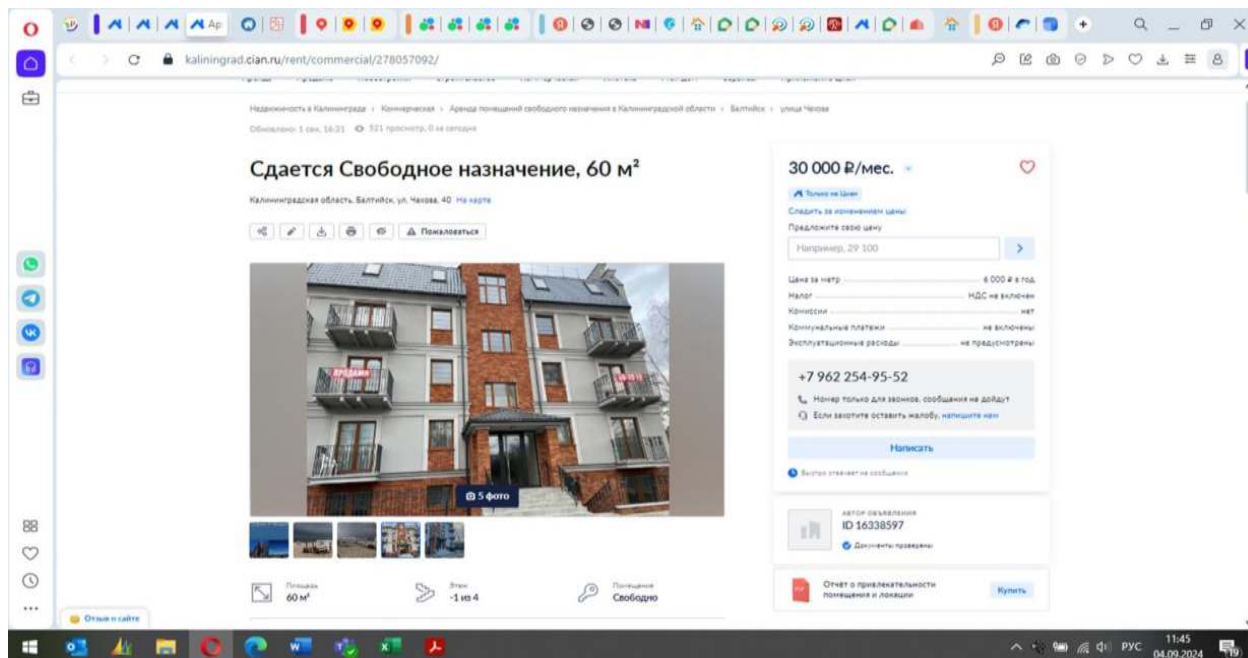
по документу: предпринимательство

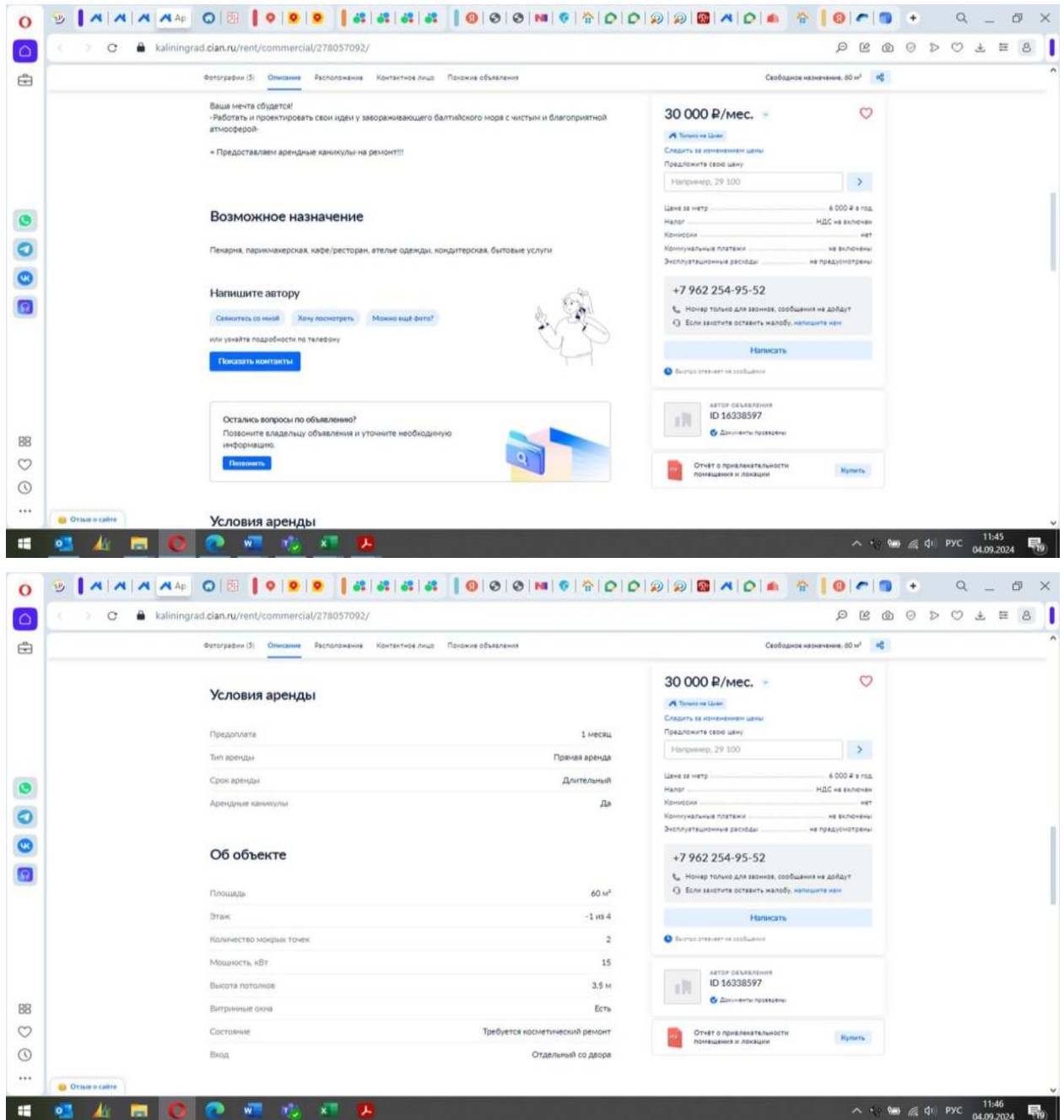


Аналоги зданий/помещений для доходного подхода

Аналог №1

Информационный портал "Циан", <https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/278057092/>,
8-962 254-95-52





The screenshot displays a real estate website interface with two views of a property listing. The top view shows a general overview, and the bottom view shows detailed rental conditions and object specifications.

Property Details:

- Price:** 30 000 Р/мес.
- Area:** 60 м²
- Location:** Калининград, 29 100
- Contact:** +7 962 254-95-52
- Author ID:** 16338597

Условия аренды (Rental Conditions):

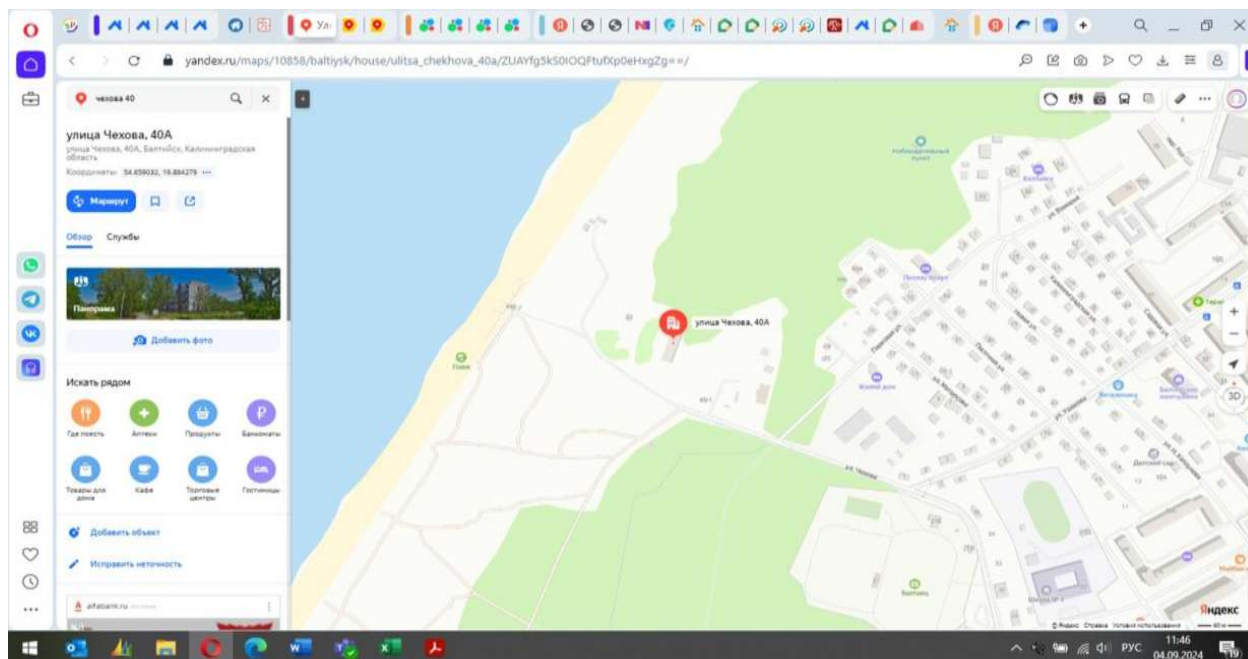
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прочая аренда
Срок аренды	Длительный
Арендные каникулы	Да

Об объекте (Object Details):

Площадь	60 м²
Этаж	-1 из 4
Количество комнат	2
Мощность кВт	15
Высота потолков	3,5 м
Внутренние окна	Есть
Состояние	Требуется косметический ремонт
Вход	Отдельный со двора

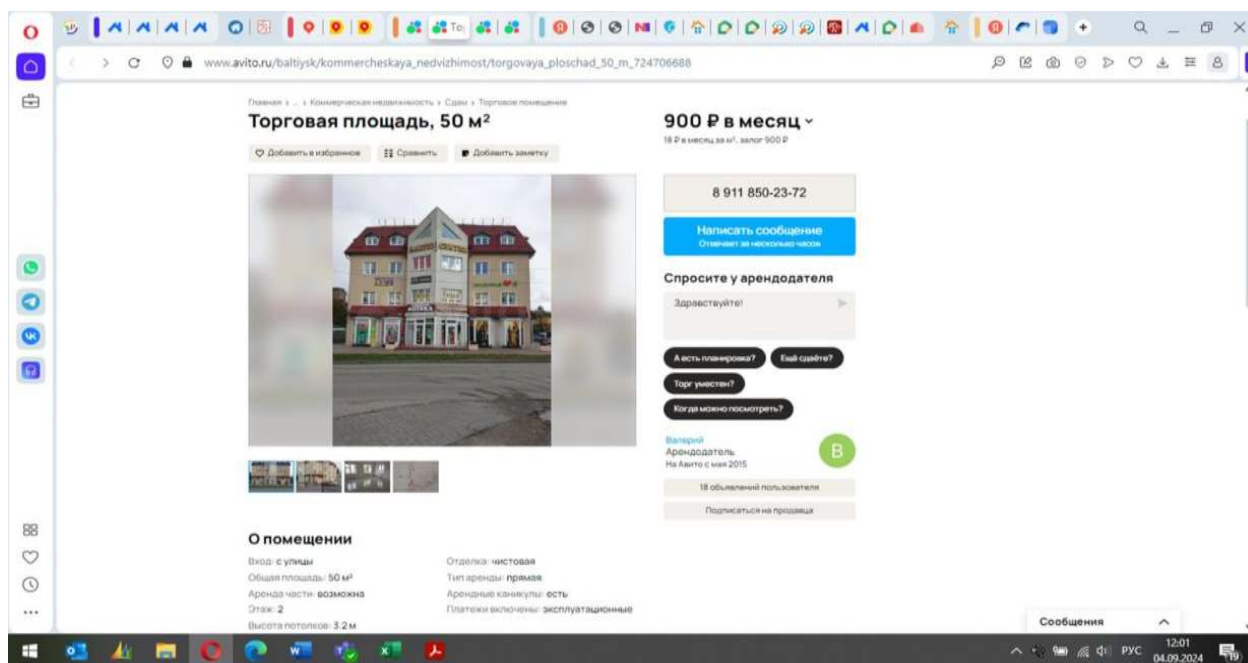
Additional Information:

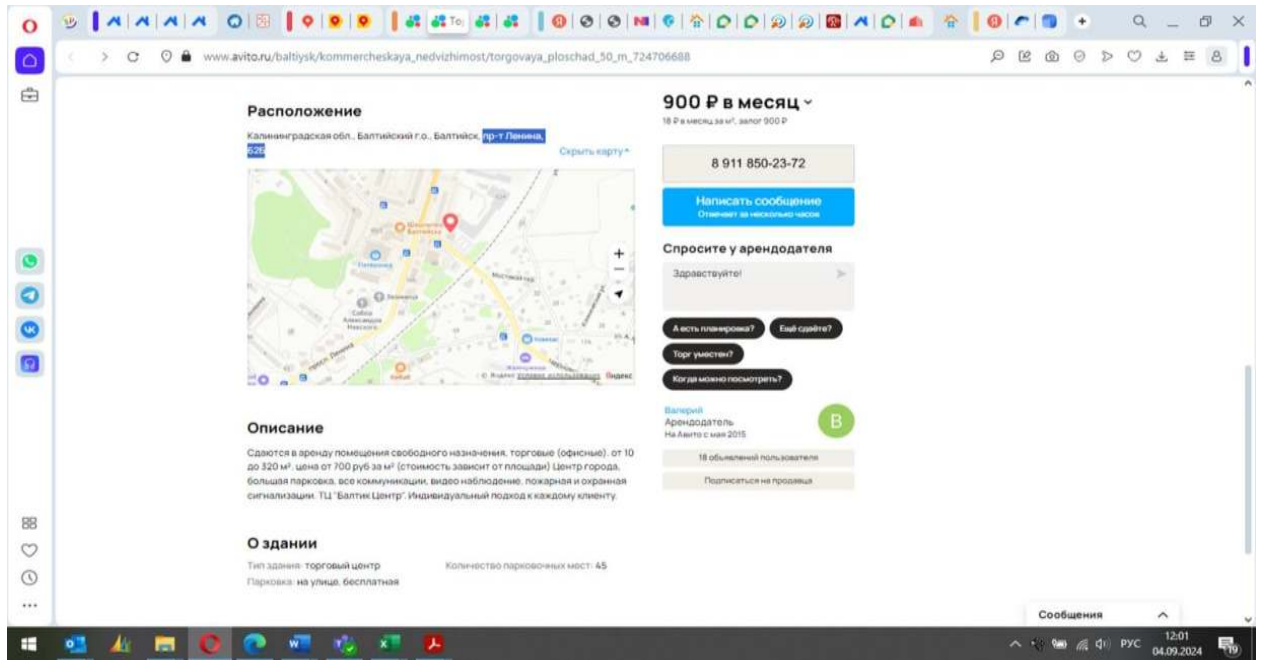
- Возможное назначение:** Пекарня, парикмахерская, кафе/ресторан, ателье одежды, кондитерская, бытовые услуги.
- Напишите автору:** Связаться со мной, Хочу посмотреть, Можно ещё фото?
- Остались вопросы по объявлению?** Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.



Аналог №2

Информационный портал "Авито",
https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_50_m_724706688,
8-911-850-23-72

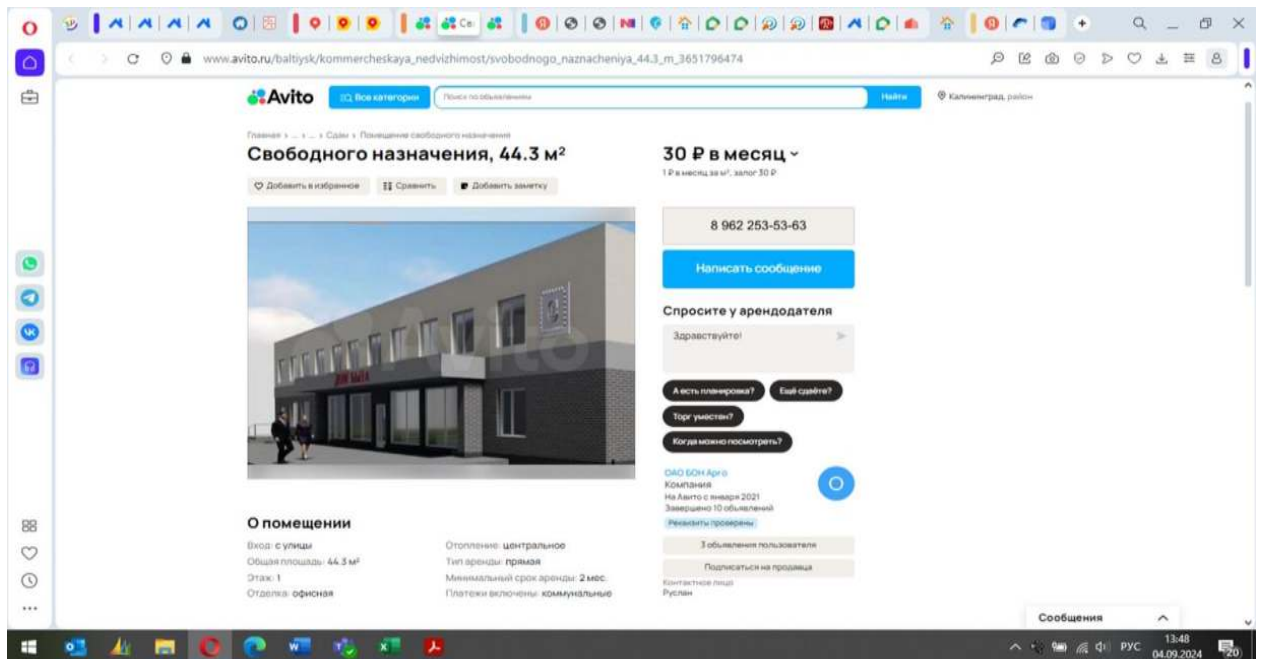


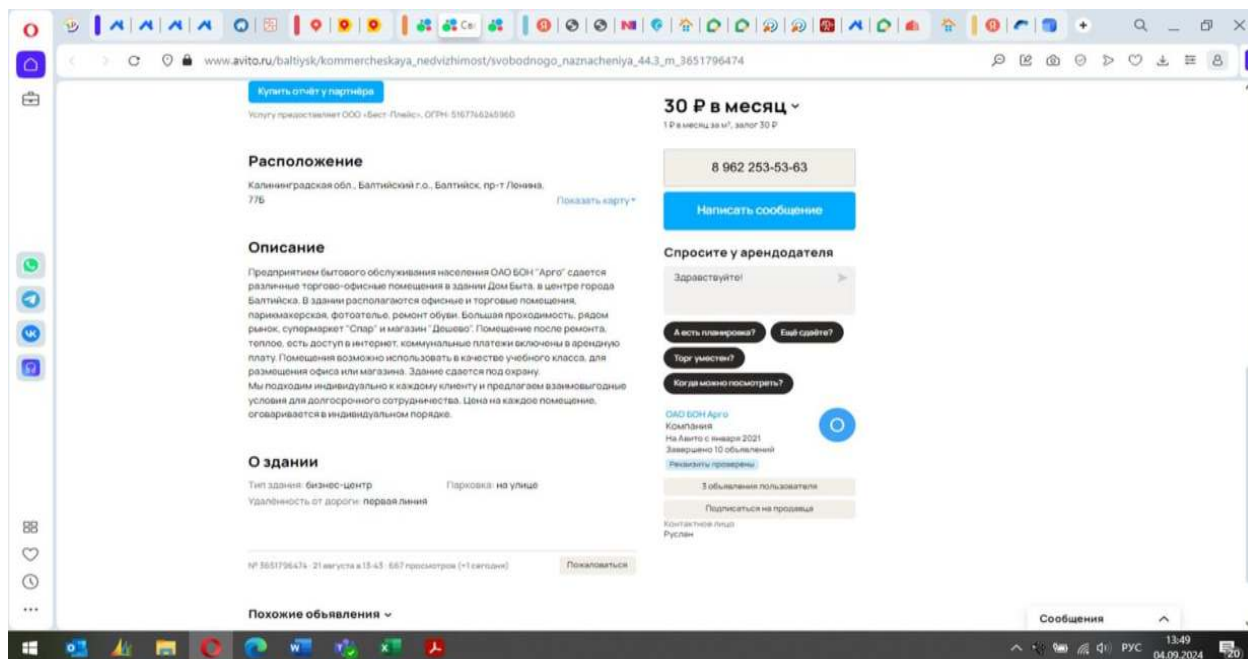


Аналог №3

Информационный портал "Авито",

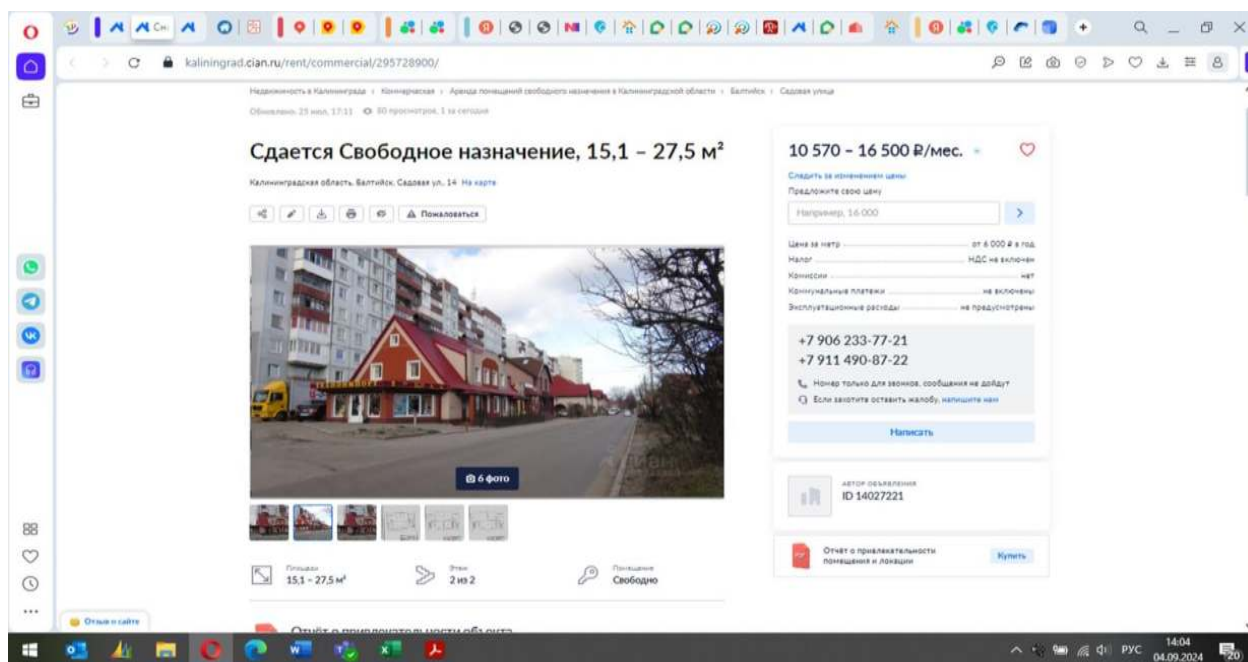
https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_44.3_m_3651796474, 8-962-253-53-63





Аналог №4

Информационный портал "Циан", <https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/295728900/>,
7 906 233-77-21



Доступно 3 площади

Площадь	Цена
15.1 м² 2 этаж	10 570 Р/мес. 8 400 Р/м² в год
27.1 м² 2 этаж	13 550 Р/мес. 8 000 Р/м² в год
17.5 м² 2 этаж	16 500 Р/мес. 7 200 Р/м² в год

Сдается помещения общей площадью: 68.7 кв.м. (можно по отдельности): 9.8 кв.м; 17.3 кв.м в 1-ом подъезде на втором этаже и 17.3 кв.м; 15.1 кв.м и 9.2 кв. м во втором подъезде на втором этаже находящихся в здании, которое расположено в центре города, в самом оживленном месте. Рядом много магазинов. Хорошие подъездные пути. Удобная логистика. Есть парковка для машин. До ближайшей остановки 200м.

Возможное назначение

Свободное назначение

Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Можно еще фото?

или узнать подробности по телефону

Показать контакты

10 570 – 16 500 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 16 000

Цена за метр от 6 000 Р в год

Налог НДС не включен

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 906 233-77-21
+7 911 490-87-22

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 14027221

Отчет о привлекательности помещений и локации

Купить

Фотографии (6) Описание Расположение Контактное лицо Пожарные уведомления

Условия аренды

Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Нет

Об объекте

Высота потолков	2.5 м.
Витринные окна	Нет
Состояние	Типовой ремонт

10 570 – 16 500 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 16 000

Цена за метр от 6 000 Р в год

Налог НДС не включен

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 906 233-77-21
+7 911 490-87-22

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

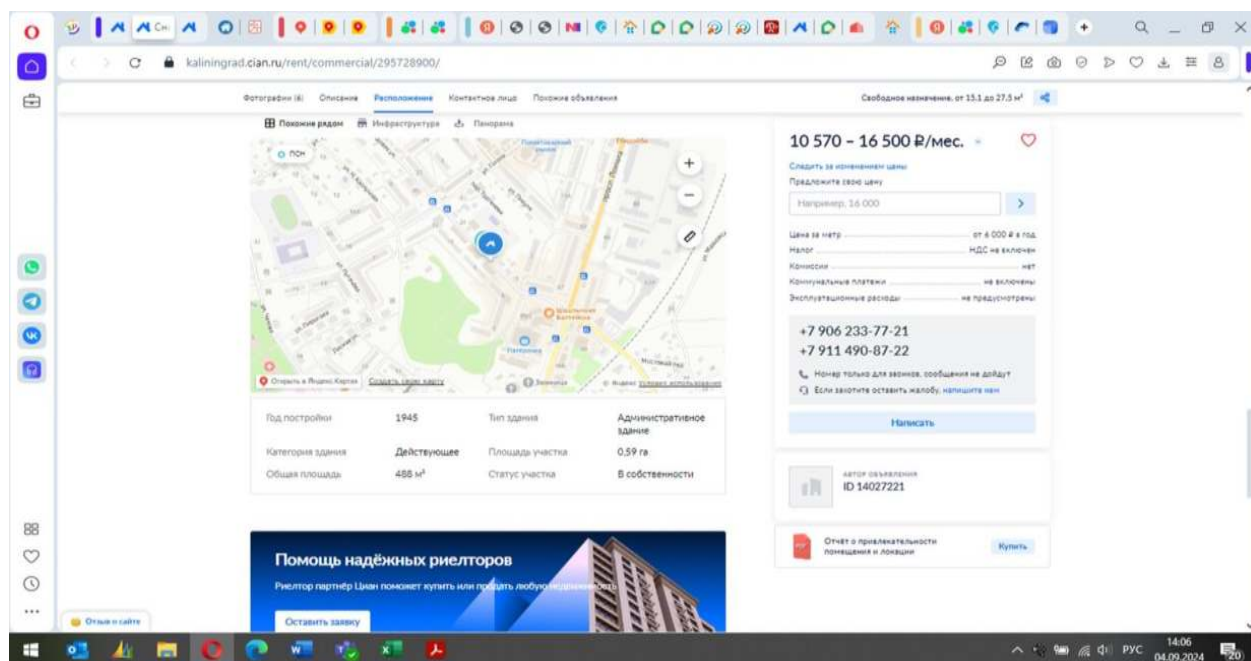
АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 14027221

Отчет о привлекательности помещений и локации

Купить

Пожарные уведомления

Панорама



Корректировки, используемые при расчете справедливой стоимости

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №34, 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024 г.

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4-6 (5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-12 (9,5)	5-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
С.- Петербург	3-5 (4)	6-10 (8)	5-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	4,3	7,0	5,6	9,3	5,1	10,1	6,9	11,4	11,5
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (9)	6-8 (7)	9-13 (11)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Севастополь	8-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	5-8 (6,5)	8-14 (11)	6-8 (7)	12-14 (13)	12-13 (12,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	5,2	8,8	6,5	10,1	6,3	10,8	7,7	12,1	12,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-9 (7)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
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.									

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

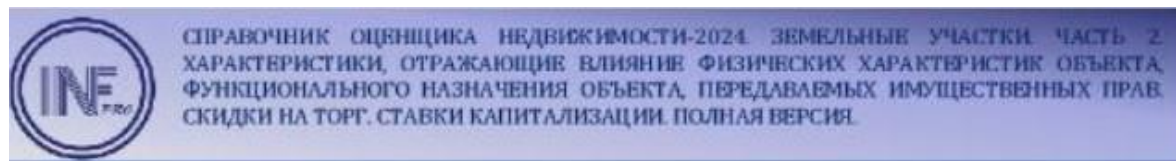


Таблица 271. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 2. Земельные участки под коммерческую застройку.

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Таблица 282. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	16,0%	10,7%	21,3%
2	Санкт-Петербург	9,0%	3,7%	14,3%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	16,0%	10,7%	21,3%
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	14,0%	8,7%	19,3%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	16,0%	10,7%	21,3%

Таблица 286. Скидки на торг для арендных ставок офисной недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	10,8%	5,9%	15,8%
2	Санкт-Петербург	8,9%	3,9%	13,9%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,8%	9,8%	19,8%
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	12,8%	7,8%	17,8%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	13,8%	8,8%	18,8%

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов по арендным ставкам

Таблица 275. Скидки на торг для арендных ставок офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке.

Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Таблица 301. Скидки на торг для арендных ставок торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке.

Стрит-ритейл

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Для городов с численностью населения более 1000 тыс. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Таблица 221. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,3%	14,9%	17,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,4%	13,8%	17,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,6%	16,2%	19,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,0%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,2%	14,2%	16,2%

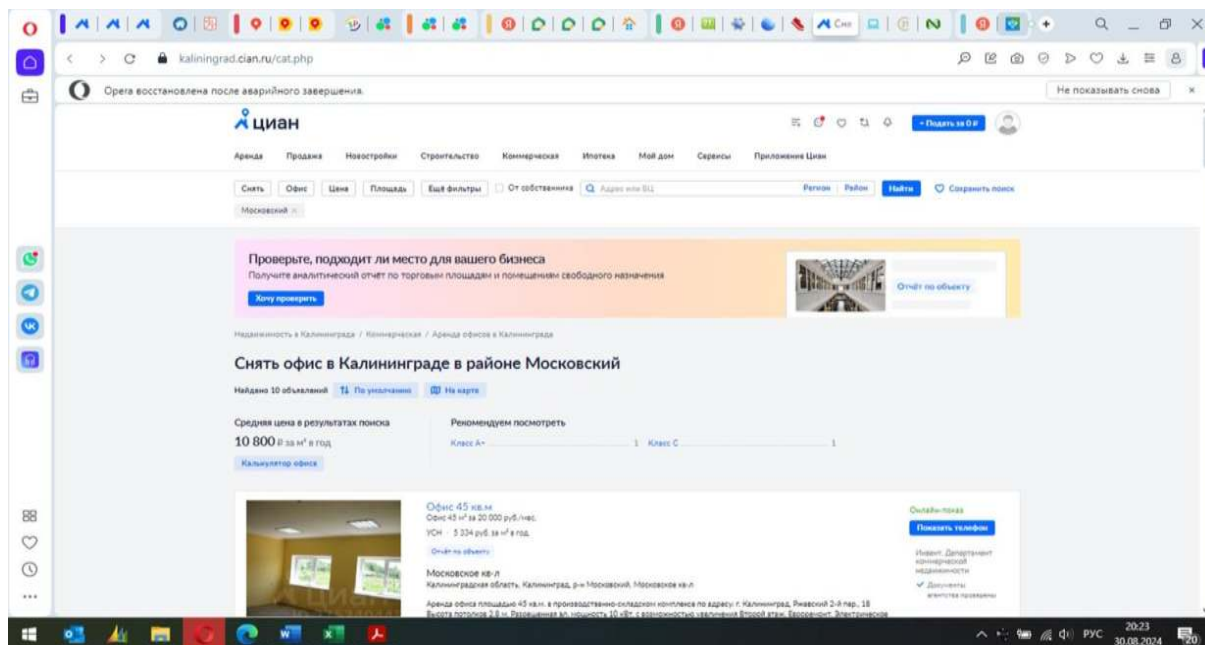
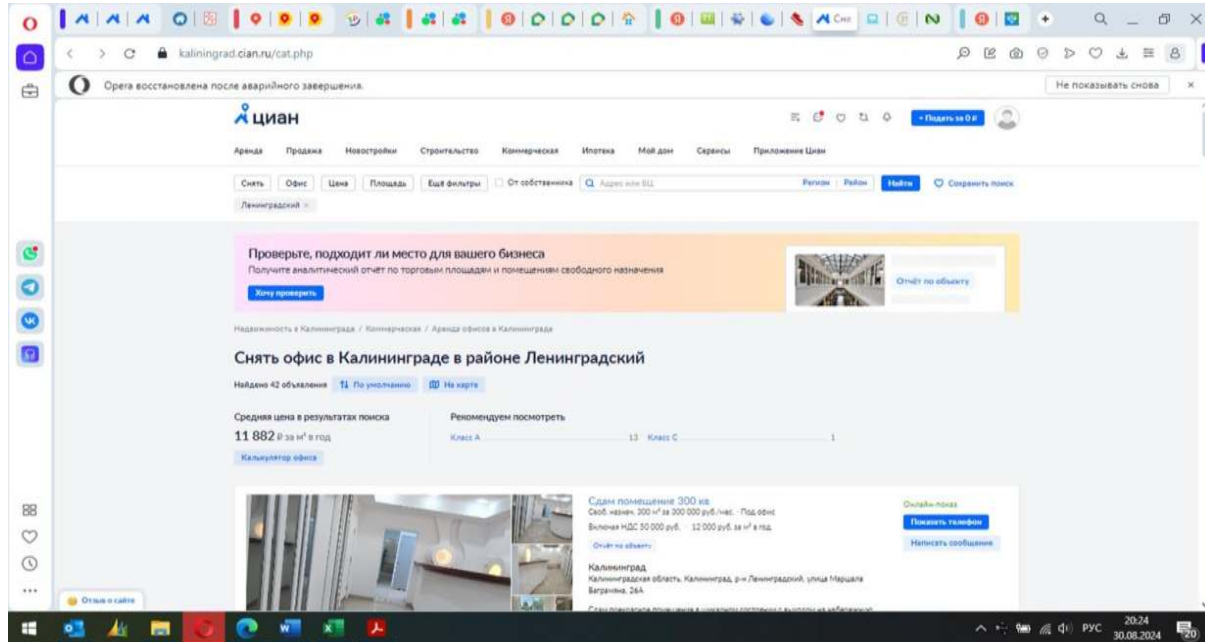
Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения более 1000 тыс. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

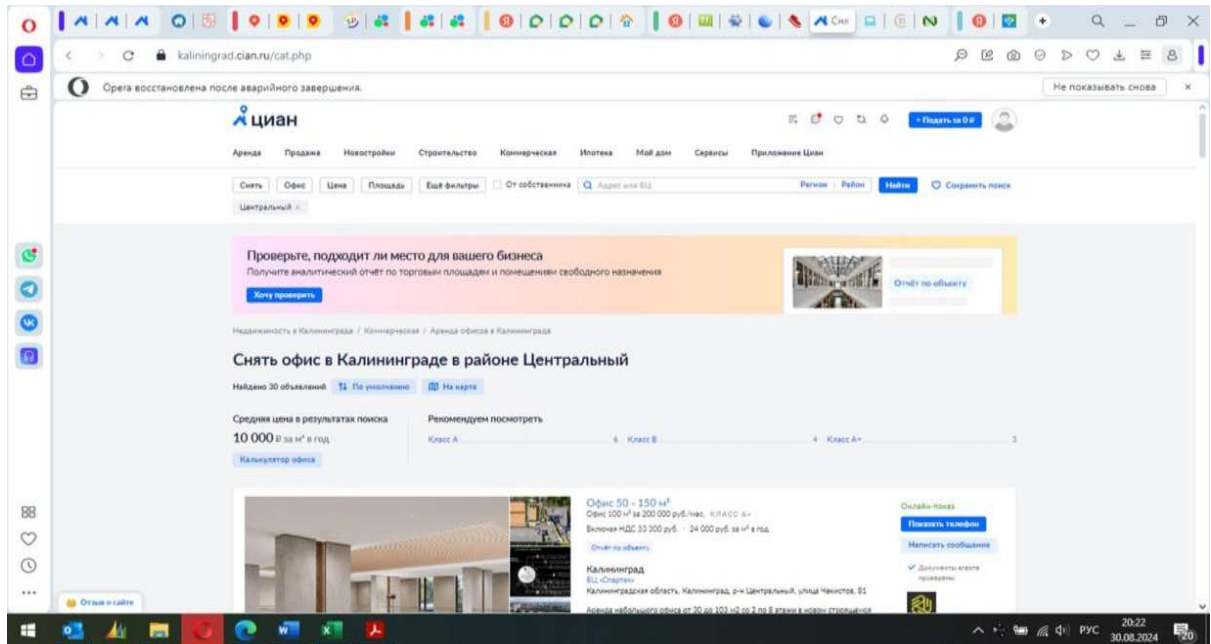
Таблица 221. (продолжение)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,8%	12,6%	14,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,1%	12,9%	15,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,5%	14,2%	16,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18,6%	17,1%	20,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,1%	13,2%	15,0%

Корректировка на местоположение земельного участка

<https://kaliningrad.cian.ru/>





Корректировка на линию дома

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3543-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

← ↻ 🔒 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3543-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2024-goda> A

Ассоциация
СтатРиелт
развития рынка недвижимости
некоммерческая организация

[Подать объявление](#) [Мои объявления](#) [База недвижимости](#) [Статистика рынка](#) [Для оценки](#) [Оформление прав](#) [Эксплуатация и ремонт](#) [Анализ рынка](#) [Компетенции на рынке](#) [Отзывы и предложения](#)

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,79	0,92	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,08	1,03
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,89	0,99	0,95
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,76	0,97	0,86
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,86	1,00	0,92

← Назад 01.07.2024 Вперед →

Корректировка на площадь земельного участка

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3535-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2024-goda>

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^{\pi}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед. / кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

π – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальной рыночных данных:

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
более 1 млн. человек	0,771	-0,14	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,684	-0,15	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,665	-0,16	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,16}$
поселения до 50 тыс. человек	0,629	-0,22	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,22}$
Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,646	-0,23	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,23}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,689	-0,29	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,29}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Корректировка на площадь офисных помещений

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3527-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)



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

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

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

$$C = b \cdot S^{\pi}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден. ед. / кв. м.,

S – общая площадь объекта, кв. м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

π – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

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

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

назначение	K _{торм} (π)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,16	0,738
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	-0,25	0,622

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

$$K_s = (S_0/S_a)^{\pi}$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

π – коэффициент торможения.

Корректировка на местоположение

Справочник оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Таблица 43. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения " Местонахождение в пределах города.

Территориальные зоны в пределах города" (Дополнено 29.05.2023 г.)

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,94	0,94	0,95
Прочие	0,84	0,82	0,85
Окраины городов	0,67	0,64	0,70
Удельная арендная ставка			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,97	0,96	0,98
Прочие	0,78	0,77	0,79
Окраины городов	0,74	0,71	0,76

Таблица 44. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов по элементу сравнения " Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города " (Дополнено 29.05.2023 г.)

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,94	0,83	1,00
Прочие	0,84	0,73	0,95
Окраины городов	0,67	0,54	0,80
Удельная арендная ставка			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,97	0,91	1,00
Прочие	0,78	0,70	0,86
Окраины городов	0,74	0,61	0,86

Корректировка на линию дома

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3526-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)

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

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

Итоги расчетов StatRиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,58	0,85	0,73
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,89	0,84
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	1,02	0,97
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,57	0,84	0,76
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,89	0,86
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,99	0,97

Корректировка на этаж расположения

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3521-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

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

Итоги расчетов StatRиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,67	0,80	0,73
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,92	0,86
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,90
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,94	0,85
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,93	0,85
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,07	1,03
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,05	0,99
3.	Складских и производственных помещений:			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,91	0,85
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,94	0,90
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,94	0,88

Корректировка на витринные окна

Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

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

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

Таблица 273. Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта без витринного остекления к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с витринным остеклением, среднее и расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта с витринным остеклением к удельной цене такого же объекта без витринного остекления	0,91	0,85	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта с витринным остеклением к удельной арендной ставке такого же объекта без витринного остекления	0,90	0,84	0,97

Корректировка на тип здания

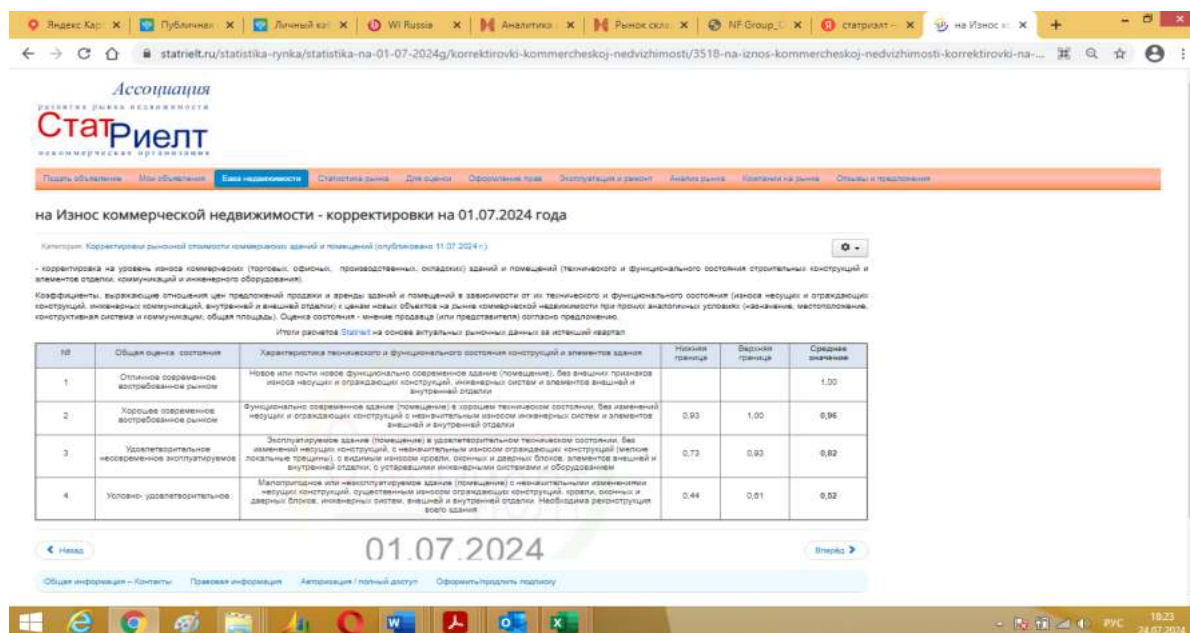
Справочник оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

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

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

Корректировка на износ/физическое состояние

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3518-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>



Корректировка на состояние отделки

Справочник оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Таблица 258. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3500	-5900	-7600	-12400
	Косметический	3500	0	-2400	-4100	-8900
	Эконом	5900	2400	0	-1700	-6500
	Стандарт	7600	4100	1700	0	-4800
	Премиум	12400	8900	6500	4800	0

Корректировка на общую площадь производственно-складских помещений

<https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3527-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>



Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

[Помочь объявлению](#)
[Мои объявления](#)
[База недвижимости](#)
[Статистика рынка](#)
[Для оценки](#)
[Оформление прав](#)
[Эксплуатация и ремонт](#)
[Анализ рынка](#)
[Компании на рынке](#)
[Отзывы и предложения](#)

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.07.2024 г.)

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

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

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

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

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

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

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

назначение	К-торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,738
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,622

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

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

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

01.07.2024

Корректировка на характеристики местоположения производственно-складской недвижимости

Справочник оценщика недвижимости-2023. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Таблица 53. Отношение удельных цен/арендных ставок производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району, среднее и доверительный интервал.

Отношение удельных цен/арендных ставок производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83	0,93
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,74	0,86
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80	0,75	0,86
Окраины города	0,74	0,67	0,81
Промзоны	0,77	0,70	0,83
Зоны автомагистралей	0,82	0,75	0,88
Удельная арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83	0,93
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,75	0,87
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,75	0,86
Окраины города	0,74	0,67	0,81
Промзоны	0,76	0,69	0,83
Зоны автомагистралей	0,82	0,76	0,88

Корректировка на состояние/уровень отделки производственно-складской недвижимости

Справочник оценщика недвижимости-2023. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Для городов с численностью населения более 1000 тыс. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения более 1000 тыс. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Таблица 173. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м.

Уровень отделки		аналог				
		Без отделки	Косметический	Экономичный	Капитальный	Улучшенный
объект оценки	Без отделки	0	-2 480	-3 560	-7 910	-11 873
	Косметический	2 480	0	-1 080	-5 430	-9 393
	Экономичный	3 560	1 080	0	-4 350	-8 313
	Капитальный	7 910	5 430	4 350	0	-3 963
	Улучшенный	11 873	9 393	8 313	3 963	0

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости (офисы)

<https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3536-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda>

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета StatRilt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, авторемонтные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,10	0,12
2	Торговые, офисные, авторемонтные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с парковой застройкой	0,12	0,24	0,17
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	0,18	0,12

Примечания:

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

Таблица 95. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,81	0,67 0,94
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,75	0,59 0,91
3. Объекты свободного назначения	0,82	0,75 0,90
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	0,77	0,67 0,87

Корректировка на региональный коэффициент

Сборник КО_ИНВЕСТ № 121, стр. 69, Таблица 2.2.3.1

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

69

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.10.2022 года, по сравнению с уровнем цен на 01.01.2022 г., без НДС

Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей «сэнд- вич»	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей «сэндвич»	древе- сины	
с несущими конструкциями преимущественно из:										
железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. конструк- тивных ма- териалов	
			в бескар- касных системах	в каркас- ных си- стемах						
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	1,112	1,100	1,082	1,133	1,097	1,101	1,101	1,109	1,108	1,112
Брянская область	1,115	1,110	1,085	1,137	1,103	1,108	1,109	1,115	1,110	1,115
Владимирская область	1,113	1,106	1,082	1,128	1,098	1,106	1,104	1,110	1,109	1,113
Воронежская область	1,102	1,093	1,070	1,125	1,090	1,096	1,096	1,103	1,102	1,106
г. Москва	1,087	1,076	1,058	1,116	1,072	1,079	1,079	1,084	1,083	1,091
Московская область	1,097	1,092	1,068	1,126	1,086	1,089	1,091	1,096	1,094	1,098
Ивановская область	1,117	1,106	1,086	1,133	1,101	1,106	1,104	1,111	1,108	1,113
Калужская область	1,106	1,096	1,078	1,127	1,094	1,100	1,100	1,107	1,104	1,109
Костромская область	1,115	1,105	1,086	1,132	1,102	1,108	1,108	1,115	1,112	1,115
Курская область	1,107	1,099	1,078	1,129	1,094	1,099	1,101	1,107	1,102	1,111
Липецкая область	1,110	1,103	1,082	1,128	1,098	1,106	1,104	1,111	1,108	1,114
Орловская область	1,114	1,107	1,084	1,136	1,101	1,108	1,109	1,115	1,110	1,118
Рязанская область	1,111	1,101	1,082	1,132	1,100	1,105	1,108	1,112	1,109	1,114
Смоленская область	1,111	1,101	1,079	1,129	1,099	1,101	1,105	1,109	1,105	1,114
Тамбовская область	1,113	1,106	1,085	1,138	1,102	1,106	1,107	1,112	1,110	1,117
Тверская область	1,100	1,091	1,070	1,123	1,089	1,096	1,097	1,104	1,102	1,102
Тульская область	1,108	1,096	1,077	1,131	1,092	1,099	1,098	1,105	1,101	1,109
Ярославская область	1,113	1,100	1,081	1,131	1,096	1,101	1,100	1,106	1,102	1,109
Северо-Западный федеральный округ										
Архангельская область	1,105	1,089	1,075	1,124	1,086	1,093	1,090	1,097	1,098	1,108
Вологодская область	1,107	1,097	1,076	1,130	1,093	1,099	1,099	1,106	1,102	1,109
г. Санкт-Петербург	1,094	1,084	1,063	1,118	1,080	1,086	1,084	1,092	1,089	1,096
Ленинградская область	1,097	1,084	1,070	1,119	1,080	1,089	1,087	1,094	1,092	1,095
Калининградская область	1,097	1,087	1,069	1,115	1,080	1,086	1,088	1,095	1,095	1,101
Мурманская область	1,101	1,087	1,072	1,118	1,084	1,091	1,088	1,096	1,094	1,104
Новгородская область	1,108	1,098	1,079	1,128	1,094	1,098	1,100	1,106	1,102	1,110
Псковская область	1,117	1,108	1,088	1,139	1,105	1,110	1,109	1,116	1,116	1,119
Республика Карелия	1,107	1,095	1,075	1,134	1,091	1,094	1,097	1,102	1,100	1,111
Республика Коми	1,109	1,096	1,079	1,122	1,091	1,098	1,097	1,104	1,102	1,110
Южный федеральный округ										

Строительно-монтажные работы

Себестоимость строительства для офисной недвижимости

Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2024 Сборник №2 к Приказу Минстроя России от 16 февраля 2024 г. № 106/пр "Об утверждении укрупненных нормативов цены строительства" (<https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/361652/>)



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ПРИКАЗ

от «16» февраля 2024 г.

№ 106/пр

Москва

Об утверждении укрупненных нормативов цены строительства

В соответствии с пунктом 7.14 части 1 статьи 6, частью 11 статьи 8³ Градостроительного кодекса Российской Федерации и подпунктом 5.4.23⁶ пункта 5 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, приказываю:

1. Утвердить прилагаемые «Укрупненные нормативы цены строительства. НЦС 81-02-02-2024. Сборник № 02. Административные здания».
2. Признать приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22 февраля 2023 г. № 119/пр «Об утверждении укрупненных нормативов цены строительства» утратившим силу.
3. Включить сведения о настоящем приказе в федеральный реестр сметных нормативов.

Заместитель Министра

 С.Г. Музыченко

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от «16» сентября 2024 г. № 106/Н

УКРУПНЕННЫЕ НОРМАТИВЫ ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

НЦС 81-02-02-2024

СБОРНИК № 02. Административные здания

ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Общие указания

1. Укрупненные нормативы цены строительства (далее – НЦС), приведенные в настоящем сборнике, разработаны для определения потребности в денежных средствах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции, для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства и иных целей, установленных законодательством Российской Федерации, административных зданий, строительство которых финансируется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов.

2. НЦС рассчитаны в уровне цен по состоянию на 01.01.2024 для базового района (Московская область).

3. НЦС представляет собой показатель потребности в денежных средствах, необходимых для возведения административных зданий, рассчитанный на установленную единицу измерения (1 место, 1 машино-место, 1 м² общей площади, 100 м² полосы препятствий, 1 м³ здания) (далее – Показатель НЦС).

Общую площадь здания рекомендуется определять, как сумму площадей всех этажей (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный), антресолей, галерей, балконов зрительных и других залов; веранд; наружных застекленных лоджий и галерей.

При расчете стоимости строительства зданий с наличием дополнительных помещений высотой менее 1,8 м, не включенных в общую площадь здания (технического подполья, подвальные этажи, пространства между строительными конструкциями, засыпанные землей и т.п.) к общей площади здания необходимо дополнительно прибавлять площадь указанных дополнительных помещений.

Под 1 м³ здания следует принимать 1 м³ строительного объема здания.

4. Сборник состоит из двух отделов:

Отдел 1. Показатели укрупненных нормативов цены строительства.

Отдел 2. Дополнительная информация.

5. В сборнике предусмотрены Показатели НЦС по следующему перечню:

Раздел 1. Административные здания.

Раздел 2. Здания правосудия.

стоимости проектно-изыскательских работ, технологического оборудования, работ по возведению фундаментов соответственно, учтенной в Показателе НЦС и приведенной в Отделе 2 настоящего сборника.

13. Оплата труда рабочих-строителей и рабочих, управляющих строительными машинами, включает в себя все виды выплат и вознаграждений, входящих в фонд оплаты труда.

14. Показатели НЦС учитывают затраты на оплату труда рабочих и эксплуатацию строительных машин (механизмов), стоимость материальных ресурсов и оборудования, накладные расходы и сметную прибыль, а также затраты на строительство титульных временных зданий и сооружений (учтенные нормативами затрат на строительство титульных временных зданий и сооружений), дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время (учтенные нормативами дополнительных затрат при производстве работ в зимнее время), затраты на проектно-изыскательские работы и экспертизу проекта, затраты на осуществление строительного контроля, резерв средств на непредвиденные работы и затраты.

15. Размер денежных средств, связанных с выполнением работ и покрытием затрат, не учтенных в Показателях НЦС, рекомендуется определять с использованием данных о стоимости объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территорий, на которой планируется осуществлять строительство, или расчетным методом с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в ФРСН.

16. Показатели НЦС рассчитаны для отдельно стоящего здания, без учета стоимости прочих объектов, расположенных в пределах земельного участка, отведенного под застройку (трансформаторные подстанции, котельные, насосные станции, наружные инженерные сети, благоустройство территории и т.п.).

17. Показателями НЦС предусмотрен комплекс архитектурно-планировочных, конструктивных, инженерно-технических мероприятий, отвечающих нормативным требованиям обеспечения антитеррористической защищенности объектов, доступности объектов для маломобильных групп населения и иных мероприятий, обеспечивающих соблюдение обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации.

18. В Показателях НЦС учтена стоимость электрической энергии от постоянных источников, если иное не указано в Отделе 2 настоящего сборника.

19. Показателями НЦС учтены затраты на вывоз излишков грунта за пределы строительной площадки на расстояние до 10 км без его размещения. Расходы на вывоз грунта на расстояние сверх учтенного в Показателях НЦС рекомендуется учитывать дополнительно. При этом объем грунта рекомендуется определять на основании проектных данных или нормативных документов, используемых при проектировании и (или) строительстве таких объектов.

20. Показателями НЦС не учтены затраты, связанные со строительством и оборудованием: подземных автостоянок, подземных стрелковых тиров.

21. Показатели НЦС таблицы 02-01-001 «Административные здания» предназначены для определения стоимости объектов капитального строительства в населенных пунктах с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Показатели НЦС таблицы 02-02-001 «Здания городского и районного суда» предназначены для определения стоимости строительства зданий городских, районных и равных им судов общей юрисдикции.

Показатели НЦС таблицы 02-02-002 «Здания областного суда» предназначены для определения стоимости строительства зданий областных и равных им судов общей юрисдикции.

Показателем НЦС 02-02-002-01 «Здания областного суда на 12500 м²» предусмотрена высококачественная отделка помещений с применением в том числе звукопоглощающих материалов. В составе указанного Показателя НЦС предусмотрены затраты на устройство локально-вычислительных сетей, а также установку оборудования для целей централизованного управления системами безопасности здания суда.

Показателем НЦС 02-02-002-01 «Здания областного суда на 12500 м²» не учтены затраты на оборудование системы защиты от утечки информации по техническим и акустическим каналам связи и подавления радиосигналов и его монтаж.

показателями НЦС, обусловленное требованиями действующих нормативных документов: 1,07 – для Показателя НЦС 02-02-003-02; 1,11 – для Показателя НЦС 02-02-001-02.

- коэффициент, учитывающий сложную конфигурацию системы вентиляции, относительно учтенной Показателями НЦС, обусловленную требованиями действующих нормативных документов: 1,01 – для Показателя НЦС 02-02-001-02; 1,04 – для Показателя НЦС 02-02-003-02; 1,01 – для Показателя НЦС 02-04-001-01.

- коэффициент, учитывающий сложную систему кондиционирования в связи с нетиповой конфигурацией зданий, относительно учтенной Показателями НЦС, обусловленную требованиями действующих нормативных документов: 1,02 – для Показателя НЦС 02-02-001-02.

- коэффициент, учитывающий увеличение площади остекления и применение витражей и оконных блоков с двухкамерными стеклопакетами, относительно учтенной Показателями НЦС, обусловленное требованиями действующих нормативных документов: 1,04 – для Показателя НЦС 02-02-001-02, 1,03 – для Показателя НЦС 02-04-001-01.

27. При строительстве объектов в стесненных условиях застроенной части городов к Показателям НЦС рекомендуется применять коэффициент 1,06.

28. Коэффициенты $K_{пер}$ и $K_{пер/зон}$, приведенные в Таблицах 1 и 2, предусматриваются в целях перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации.

Субъект Российской Федерации	Коэффициент
Центральный федеральный округ:	
Белгородская область	0,83
Брянская область	0,81
Владимирская область	0,82
Воронежская область	0,84
Ивановская область	0,82
Калужская область	0,83
Костромская область	0,79
Курская область	0,89
Липецкая область	0,81
Московская область	1,00
Орловская область	0,84
Рязанская область	0,83
Смоленская область	0,81
Тамбовская область	0,89
Тверская область	0,84
Тульская область	0,83
Ярославская область	0,85
г. Москва	1,02
Северо-Западный федеральный округ:	
Республика Карелия (1 зона)	1,01
Республика Коми (1 зона)	1,04
Архангельская область (базовый район)	1,18
Вологодская область	0,97
Калининградская область	0,92
Ленинградская область	0,92
Мурманская область	1,35
Новгородская область	0,86
Псковская область	0,92
Ненецкий автономный округ	1,52
г. Санкт-Петербург	1,00
Южный федеральный округ:	

Отдел 1. Показатели укрупненных нормативов цены строительства

Код показателя	Наименование показателя	Норматив цены строительства на 01.01.2024, тыс. руб.
-------------------	-------------------------	--

РАЗДЕЛ 1. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ

Таблица 02-01-001 Административные здания

Измеритель: 1 м² общей площади

02-01-001-01	Административные здания на 450 м ²	88,46
02-01-001-02	Административные здания на 1 850 м ²	76,91
02-01-001-03	Административные здания на 5 750 м ²	64,25
02-01-001-04	Административные здания на 9 450 м ²	57,35

РАЗДЕЛ 2. ЗДАНИЯ ПРАВОСУДИЯ

Таблица 02-02-001 Здания городского и районного суда

Измеритель: 1 м² общей площади

02-02-001-01	Здания городского и районного суда на 1 000 м ²	74,57
02-02-001-02	Здания городского и районного суда на 3 700 м ²	72,50

Себестоимость строительства для жилой недвижимости

<https://наш.дом.рф/медиа/новости/2024/08/стоимость-строительства-1-кв.-метра-общей-площади-в-каждом-регионе-в-августе-2024-года>

стоимость_строительства_е_к_с_ис_15-08-2024 (1) - защищенный пр... - Сохранено в этот компьютер							Vafina Regina NEO	
Файл Главная Вставка Разметка страницы Формулы Данные Рецензирование Вид Автоматизировать Справка							Примечания Общий доступ	
ЗАЩИЩЕННЫЙ ПРОСМОТР Будьте осторожны: файлы из Интернета могут содержать вирусы. Если вам не нужно изменять этот документ, лучше работать с ним в режиме защищенного просмотра.							Разрешить редактирование	
Северо-Западный ФО								
	А	В	С	Д	Е	Ф	Г	
	Федеральный округ	Субъект РФ	Медиаплатформы, стоимость 1 кв. м, тыс. руб.	Средняя стоимость 1 кв. м, тыс. руб.	Доля, шт.	Проектные декларации, шт.		
3	Центральный ФО	Белгородская область	54,1	55,4	49	36		
5	Центральный ФО	Брянская область	42,5	42,4	56	47		
6	Центральный ФО	Владимирская область	45,6	44,8	83	70		
7	Центральный ФО	Воронежская область	51,6	59,7	195	139		
8	Центральный ФО	Ивановская область	41,1	42,8	60	52		
9	Центральный ФО	Калужская область	50,1	50,6	52	45		
10	Центральный ФО	Костромская область	47,9	46,8	38	38		
11	Центральный ФО	Курская область	37,7	39,8	32	22		
12	Центральный ФО	Липецкая область	51,1	58,2	136	85		
13	Центральный ФО	Московская область	69,2	75,6	680	415		
14	Центральный ФО	Орловская область	48,0	46,1	38	35		
15	Центральный ФО	Рязанская область	54,0	48,6	108	78		
16	Центральный ФО	Смоленская область	39,2	48,5	69	66		
17	Центральный ФО	Тамбовская область	41,6	43,6	50	50		
18	Центральный ФО	Тверская область	52,2	148,1	82	61		
19	Центральный ФО	Тульская область	54,2	60,5	172	89		
20	Центральный ФО	Ярославская область	48,6	45,2	142	121		
21	Центральный ФО	г. Москва	147,2	164,0	642	448		
22	Северо-Западный ФО	Республика Карелия	63,7	65,0	30	28		
23	Северо-Западный ФО	Республика Коми	46,6	49,6	12	10		
24	Северо-Западный ФО	Ненецкий АО	-	-	0	0		
25	Северо-Западный ФО	Архангельская область	59,0	57,6	88	74		
26	Северо-Западный ФО	Вологодская область	48,3	43,9	146	79		
27	Северо-Западный ФО	Калининградская область	47,7	54,4	201	138		
28	Северо-Западный ФО	Ленинградская область	76,0	84,3	352	203		
Данные								
Среднее: 110,2699366 Колличество: 6 Сумма: 441,0797465								

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3530-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda>

← → ↺ 📄 <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3530-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda> A⁹ 📄

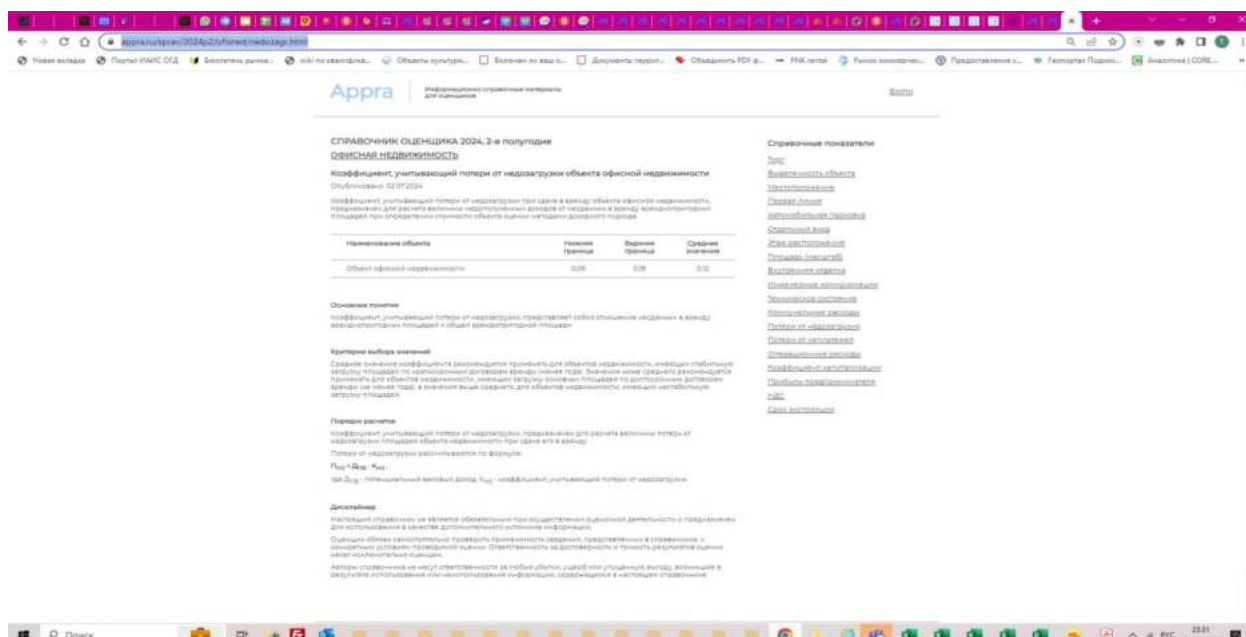
Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки застройки), коммерческих зданий и помещений (в месяцах)

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года 3 квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	6	19	12	10	11	14
2	Складские здания и помещения отапливаемые	2	14	7	6	7	8
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	2	15	8	7	8	10
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	3	15	7	6	7	8
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	12	7	6	7	8
6	Холодильники – здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	8	5	4	5	6
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	7	18	12	10	11	14
8	Нефтебазы	11	29	19	16	18	23
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	4	20	10	8	10	12
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	4	15	9	8	9	11
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	23	14	12	13	17
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	8	26	16	14	15	19
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	14	8	7	8	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	17	11	9	10	13
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	17	10	8	10	12
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	11	6	5	6	7
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	2	11	6	5	6	8
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	12	8	6	7	9
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	6	7
20	Базы отдыха, санатории	6	13	9	8	9	11
21	Автосалоны (капитальные здания)	4	11	7	6	7	8
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5	4	5	6

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов".
Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

<https://appra.ru/sprav/2024p2/ofisned/nedozagr.html>



<https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3517-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigo-dnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-07-2024-goda>

← ↻ 📌 <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3517-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigo-dnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-07-2024-goda> A 📄

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)



Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrliet на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,79	0,94	0,87
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,70	0,87	0,80
3	Складские помещения и здания	0,82	0,95	0,89
4	Производственные помещения и здания	0,69	0,89	0,80

* - 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.

Справочник оценщика недвижимости-2023. " Торговая недвижимость и сходные типы объектов. ".
Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для досудного подхода. Полная версия.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 6. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа торговой недвижимости. Активный рынок. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	13,5%	7,2%	19,7%
2	Санкт-Петербург	6,7%	0,5%	12,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,5%	7,2%	19,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	14,9%	8,6%	21,2%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	15,1%	8,9%	21,4%

Таблица 7. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа торговой недвижимости. Активный рынок. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	5,8%	17,3%
2	Санкт-Петербург	6,4%	0,7%	12,2%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,3%	7,6%	19,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,0%	5,6%	16,4%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	13,5%	7,7%	19,2%

Коэффициент капитализации

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3514-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda>

← ↻ 🔍 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3514-koef...> А⁹ 📄

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.07.2024 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 риск, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отменном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,11
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,14
3	Складские помещения и здания	0,10	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,16	0,20

Примечания:

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-миллиоников, 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).

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов.".
Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значение текущей доходности недвижимости и границы интервалов по категориям городов

Таблица 30. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	10,2%	6,9% 13,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	5,0% 12,1%
3. Объекты свободного назначения	10,1%	6,3% 13,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,4%	5,7% 15,1%

Таблица 31. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,0%	5,7% 12,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,3%	6,8% 13,9%
3. Объекты свободного назначения	7,9%	4,1% 11,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,2%	6,5% 16,0%



Значение текущей доходности недвижимости и границы интервалов по категориям городов

Таблица 38. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-сотрудники банковских структур.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	6,8% 12,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	6,2% 13,0%
3. Объекты свободного назначения	10,7%	7,2% 14,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,9%	7,9% 18,0%

Таблица 39. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-сотрудники банковских структур.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,4%	6,3% 12,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	11,7%	8,3% 15,1%
3. Объекты свободного назначения	8,5%	5,0% 12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	-	- -

<https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Capitalization-rate-2024>

<https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Capitalization-rate-2024>



О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню			
6	Показывает	фактич.	Скрыть меню
Таблица 1			
Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости			
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.070	0.120	0.095
Торговые	0.070	0.120	0.095
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.070	0.120	0.095
Складские класса А, В	0.070	0.100	0.085
Складские класса С, D	0.080	0.130	0.105
Производственные	0.100	0.130	0.115
Гостиничные	0.070	0.130	0.100
Банковские	0.080	0.130	0.105
Медицинские	0.080	0.130	0.105
Общественного питания	0.080	0.130	0.105
Сферы услуг	0.080	0.110	0.095
Фитнес	0.080	0.130	0.105
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.080	0.130	0.105
Автосервис	0.080	0.130	0.105
Паркинг	0.050	0.080	0.065

Назад к справочнику

<https://ibcrealestate.ru/research/q2-2024-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/>



<https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

500–600 млрд руб. Прогнозный объем инвестиций на 2024 г.

Основные индикаторы рынка

	2021	2022	2023	1П 2024	2024 прогноз
Общий объем инвестиций, млрд руб.	115,7	184,8	623,3	249,1	500–600
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	9–10	10–11	9,5–10,5	9,5–10,5	9,5–10,5
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10,5–11,5	10,5–11,5	10,5–11,5
Складская недвижимость	11–12	11–13	10,5–12	10,5–12	10,5–12

<https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-kvartal-2024>

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
30,7 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	5,1 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	10,9 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК
2,8 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	1,0 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	2,2 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ
10,0–11,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	10,0–13,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	10,0–12,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

7

<https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-ii-kvartal-2024>

<https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-ii-kvartal-2024>

ИТОГИ I ПОЛУГОДИЯ 2024 ГОДА		
Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве		
	I кв. 2024	II кв. 2024
Офисы	10,00-11,00%	10,50-11,50%
Торговые центры	11,00-12,00%	11,50-12,50%
Склады	10,00-11,00%	11,00-12,00%

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №34. май 2024 г. под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича

1.9. Диапазоны коэффициентов капитализации, полученных методом рыночной экстракции

Использование: при проведении расчетов в доходном подходе для недвижимости.

Таблица 1.9.1

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	6,0...7,4	6,1...7,6	7,1...8,0
2	Торговые помещения	9,8...10,6	10,3...10,9	10,8...11,2
3	Производственные помещения	9,5...10,3	9,8...11,0	10,4...12,1

1.10. Корректировки коммерческих площадей на этаж расположения в Москве

Эксплуатационные расходы

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024 ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Таблица 18. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,3%	4,9%	9,6%
Водоснабжение и канализация	2,9%	1,6%	4,2%
Отопление	5,5%	3,6%	7,4%
Итого коммунальные платежи	15,7%	10,1%	21,2%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,6%	2,0%	5,1%
Интернет и средства связи	1,8%	1,0%	2,6%
Охрана и обеспечение безопасности	3,0%	1,7%	4,3%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	1,8%	4,3%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,3%	3,2%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,1%	4,7%
Итого эксплуатационные платежи	17,1%	10,0%	24,2%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	11,1%	6,1%	16,0%

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №238, январь 2015 г. (стр.103)

Базовые страховые тарифы ¹ по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.	
Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32 ²
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05–0,3
Офисные здания	0,03–0,2
Торговые здания	0,04–0,25

¹ Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.
² Включая отделку.

RWAY по данным компаний

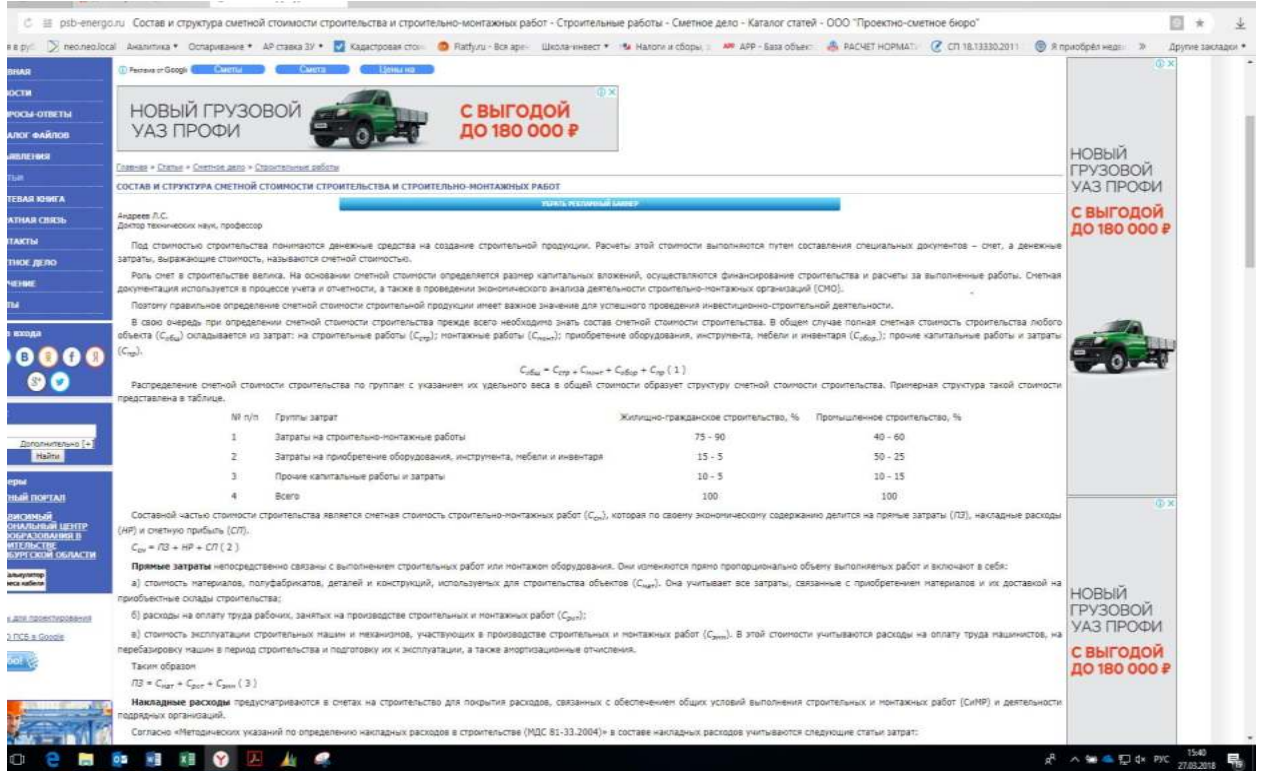
Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 127, апрель 2024, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2024 г.

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ							
2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ							
рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2024							
Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика»							
БЕЗ НДС	Центральный федеральный округ						
Дата введения сметных цен, период	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
декабрь 2023	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 Кв. 2023	0,9154	0,9115	0,9136	0,9174	0,9140	0,9196	0,9149
Апрель 2023	0,9145	0,9106	0,9128	0,9165	0,9134	0,9187	0,9140
Май 2023	0,9154	0,9115	0,9136	0,9174	0,9140	0,9196	0,9149
Июнь 2023	0,9163	0,9124	0,9144	0,9184	0,9147	0,9204	0,9159
3 Кв. 2023	0,9440	0,9401	0,9422	0,9462	0,9424	0,9483	0,9436
Июль 2023	0,9300	0,9261	0,9282	0,9321	0,9284	0,9342	0,9296
Август 2023	0,9440	0,9400	0,9421	0,9461	0,9423	0,9482	0,9435
Сентябрь 2023	0,9581	0,9541	0,9562	0,9603	0,9565	0,9624	0,9577
4 Кв. 2023	0,9868	0,9851	0,9846	0,9871	0,9865	0,9870	0,9856
Октябрь 2023	0,9732	0,9699	0,9690	0,9735	0,9720	0,9738	0,9706
Ноябрь 2023	0,9872	0,9854	0,9849	0,9877	0,9875	0,9871	0,9862
Декабрь 2023	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 Кв. 2024	1,0061	1,0076	1,0063	1,0052	1,0050	1,0065	1,0056
Январь 2024	1,0021	1,0033	1,0021	1,0015	1,0018	1,0026	1,0022
Февраль 2024	1,0049	1,0068	1,0047	1,0042	1,0034	1,0052	1,0048
Март 2024	1,0113	1,0128	1,0121	1,0099	1,0099	1,0118	1,0098
2 Кв. 2024 Прогноз	1,0189	1,0215	1,0203	1,0165	1,0165	1,0197	1,0163
Апрель 2024	1,0151	1,0171	1,0162	1,0132	1,0132	1,0157	1,0130
Май 2024	1,0189	1,0215	1,0203	1,0165	1,0165	1,0197	1,0163
Июнь 2024	1,0227	1,0258	1,0244	1,0198	1,0198	1,0237	1,0196

Распределение сметной стоимости строительства по группам затрат

[http://psb-](http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17)

[energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17](http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17)



Состав и структура сметной стоимости строительства и строительно-монтажных работ

Андреев Л.С.
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимают денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, а денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляется финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительно-монтажных организаций (СМО).

Полноту правильное определение сметной стоимости строительной продукции имеет важное значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($C_{\text{об}}$) складывается из затрат: на строительно-монтажные работы ($C_{\text{срм}}$); монтажные работы ($C_{\text{мрм}}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($C_{\text{обор}}$); прочие капитальные работы и затраты ($C_{\text{прч}}$).

$$C_{\text{об}} = C_{\text{срм}} + C_{\text{мрм}} + C_{\text{обор}} + C_{\text{прч}} \quad (1)$$

Распределение сметной стоимости строительства по группам с указанием их удельного веса в общей стоимости образует структуру сметной стоимости строительства. Примерная структура такой стоимости представлена в таблице.

№ п/п	Группы затрат	Жилищно-гражданское строительство, %	Промышленное строительство, %
1	Затраты на строительно-монтажные работы	75 - 90	40 - 60
2	Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	15 - 5	30 - 25
3	Прочие капитальные работы и затраты	10 - 5	10 - 15
4	Всего	100	100

Составной частью стоимости строительства является сметная стоимость строительно-монтажных работ ($C_{\text{срм}}$), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты (ПЗ), накладные расходы (НР) и сметную прибыль (СП).

$$C_{\text{срм}} = \text{ПЗ} + \text{НР} + \text{СП} \quad (2)$$

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительно-монтажных работ или монтажом оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

- а) стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($C_{\text{мат}}$). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;
- б) расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($C_{\text{тв}}$);
- в) стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($C_{\text{мшм}}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на перебазировку машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом:

$$\text{ПЗ} = C_{\text{мат}} + C_{\text{тв}} + C_{\text{мшм}} \quad (3)$$

Накладные расходы предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СНР) и деятельности подрядных организаций.

Согласно «Методическим указаниям по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004)» в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №234, сентябрь 234 (стр.123)

Размер вознаграждения* УК объектов КН (property management). Москва. Август 2014 г., в % от арендной ставки	
Наиболее характерное значение	1–3
Для небольших объектов	5–10
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв.м	0,5–1
* Чем изношеннее здание или ниже его класс, тем выше вознаграждение УК, а если арендаторов мало или он вообще один, якорный – то и % УК минимален. При управлении ТЦ часто встречается вознаграждение в виде фиксированного процента от оборота.	

Источник: CBRE

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024.
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Таблица 18. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,3%	4,9%	9,6%
Водоснабжение и канализация	2,9%	1,6%	4,2%
Отопление	5,5%	3,6%	7,4%
Итого коммунальные платежи	15,7%	10,1%	21,2%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,6%	2,0%	5,1%
Интернет и средства связи	1,8%	1,0%	2,6%
Охрана и обеспечение безопасности	3,0%	1,7%	4,3%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	1,8%	4,3%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,3%	3,2%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,1%	4,7%
Итого эксплуатационные платежи	17,1%	10,0%	24,2%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	11,1%	6,1%	16,0%

<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-ii-kvartala-2015-goda/226-tarify-na-rieltorskie-uslugi-na-01-07-2015-goda>

https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-ii-kvartala-2015-goda/226-tarify-na-rieltorskie-uslugi-na-01-07-2015-goda		
neo.neo.local Входящие — Яндекс.Почта Конструктор карт — Техноло... Яндекс		
Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка		
http--pandia.ru-text-77-2... 9.4. Структура типового ... Аналитика коммерческо... Категории и назначение Все индикат		
49.	Получение Кадастрового паспорта	1 000
50.	Получение отказа от преимущественного права покупки - Администрация - Собственники	1 000 800р./чел
51.	Организация получения доверенностей и согласий у нотариуса	-
52.	Получение доверенности в местах лишения свободы	от 5 000
53.	Перевод лицевого счета в ЖЭК, Энергосбыт и т.д.	1 500/за 1 лицевой счет
54.	Оформление земельного участка	от 30 000
55.	Сбор пакета документов для согласования перепланировки объекта недвижимости	от 20 000
56.	Сбор пакета документов и приватизация объекта недвижимости	от 8 000
57.	Оформление договора социального найма	2 000
58.	Сбор пакета документов для отчуждения объекта недвижимости (только в составе комплексной услуги)	8 000
59.	Сбор документов и получение согласования в органах опеки и попечительства (РОНО) - с меньшей площади на большую - с большей на меньшую	3 000 от 5 000
60.	Расторжение, уступка права требования, повторное заключение договора долевого участия с застройщиком	от 20 000
61.	Восстановление утраченных документов	от 5 000
62.	Организация и участие в сделке за пределами города	+ 20% от стоимости услуг (до 70-км зоны)
63.	Подготовка документов для вступления в наследство по доверенности на территории Нижнего Новгорода и за пределами города	от 8 000
64.	Перевод жилого помещения в нежилое	От 100 000
65.	Составление договора аренды/субаренды коммерческого объекта	8 000
66.	Составление договора купли-продажи коммерческого объекта	8 000
67.	Подбор объекта коммерческой недвижимости в аренду/субаренду; Поиск арендатора на коммерческий объект недвижимости	100% от месячной оплаты
68.	Поиск покупателя на коммерческий объект недвижимости; Поиск коммерческого объекта недвижимости для покупки	5% от стоимости объекта

<https://statist.ru/index.php/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/47-itogi-ii-kvartala-2015-goda/227-tarify-na-posrednicheskie-uslugi-komissionnye-na-01-07-2015-goda>

Посреднические услуги - комиссионное вознаграждение или плата комиссионеру за посредничество (поиск покупателя, предоставление, показ товара) без учета расходов на содержание, хранение и подготовку к продаже.

На товарном рынке размеры комиссионных определяются, как правило, в процентах к стоимости проданного (обменного или закупленного) товара и варьируются в зависимости от распространенности, состояния товара, спроса на него (его дефицитности), каналов продаж, объема продаж, а также от соотношения спроса и предложения на комиссионные услуги, уровня конкуренции между потенциальными комиссионерами. Комиссионный размер в первую очередь определяется в комиссионных соглашениях. Исследования рынка Германии показали, что свыше 80% компаний промышленных фирм осуществляют сбыт, используя посредников - агентов. Торговый агент при этом находится в отношении прямой конкуренции с предприятием, которое он представляет и у которого есть возможность попытаться осуществить продажу силами собственных служащих и коммивояжеров. Практика неоднократно показывала, что сила торгового агента состоит в том, что функцию представительства он может выполнять лучше и в большинстве случаев дешевле, при этом его работа более производительна тогда, когда он может одновременно работать на несколько представляемых им предприятий.

Получение рыночных реализаций различного являющегося в России и с учетом данных исследований развитых европейских рынков позволило определить среднерыночные комиссионные ставки:

№	Шесть в хорошем рабочем состоянии, выставленное на комиссию	Комиссионные, % (ориентировочные)
1.	Товары бытового назначения	
1.1.	Простые предметы домашнего обихода	14
1.2.	Крупные бытовые электроприборы	10
2.	Товары производственного назначения	
2.1.	Электронные приборы и модули производственного назначения	12
2.2.	Стандартные универсальные (применяемые в разных отраслях) станки и оборудование	10
2.3.	Крупные станки и агрегаты (специальные, нестандартные, габаритные, целосерийные)	8
2.4.	Транспортные средства (водный транспорт, воздушный транспорт)	6-7
3.	Автотранспорт	
3.1.	Автотранспорт б/у (в зависимости от распространенности на рынке):	
3.2.	- отечественный;	4-6
3.3.	- иностранного производства;	5-12
4.	Объекты недвижимости	
4.1.	Стандартные объекты (новые, введенные в эксплуатацию): квартиры, небольшие магазины, рестораны, кафе, парикмахерские и прочие объекты недвижимости, предназначенные для обслуживания населения	2-4
4.2.	Нестандартные объекты - квартиры в плохом состоянии, коммерческая недвижимость (и места с высокой плотностью застройки — то же с низкой плотностью застройки)	5-8

<http://kvadroom.media/archive/43609/>

Кризисные явления в экономике пока не сказываются на стоимости брокерских услуг при аренде коммерческих помещений. Елена Шеенчук, партнер и вице-президент по коммерческой недвижимости компании GVA Sawyer раскрывает, сколько платят посредникам за подбор клиентов: «Усредненная стоимость брокерских услуг равняется размеру одного месяца аренды или 8,33% от суммы среднегодовой арендной платы, плюс НДС. Такой размер комиссии, в среднем, применяется для всех типов недвижимости — и для помещений street-retail, и для офисных помещений, и для складских площадей».

Случается, что брокер готов снизить свой гонорар до 50-75% от месячной ставки. С малым бизнесом обычно заключаются договоры на 11 месяцев, после чего ставка аренды может быть скорректирована по рыночным условиям. Более крупный бизнес может претендовать на долгосрочные договорные отношения от нескольких до 15 лет. Перезаключить договор аренды можно уже без брокера. Для этого собственнику достаточно будет подключить штатного юриста, либо воспользоваться услугами временного юриста.

<https://gsn-moscow.ru/stoimost-rieltorskih-uslug>

Вознаграждение риэлтора при продаже недвижимости (полное сопровождение от оценки вашей квартиры до получения денежных средств за проданную недвижимость)	
Жилая недвижимость (квартиры, комнаты)	от 1,7 % до 4 %, но не менее 150 тыс. руб.
Загородная недвижимость (дома, участки)	от 2 % до 4 %, но не менее 250 тыс. руб.
Коммерческая недвижимость	2,5 % до 4 %, но не менее 300 тыс. руб.
Комиссия риэлтора при покупке недвижимости на вторичном рынке (полное сопровождение от поиска квартиры до оформления документов на ваше имя)	
Жилая недвижимость (квартиры, комнаты)	от 1,7 % до 3 %, но не менее 150 тыс. руб.
Загородная недвижимость (дома, участки)	от 2 % до 4 %, но не менее 250 тыс. руб.
Коммерческая недвижимость	2,5 % до 4 %, но не менее 300 тыс. руб.
Покупка квартиры по ипотеке, жилищному сертификату, субсидии	4% от стоимости приобретаемого жилья, но не менее 170 тыс. руб.

<http://tmpo.su/sluckij-a-a-razmer-komissii-brokerov-pri-prodazhe-zhilov-i-kommercheskoj-nedvizhimosti/>

В нормальных условиях комиссия брокера платит за продажу комиссионной неадекватности. Следовательно, она включается в цену покупки – продажу.

Наличие в таблице приватизации избыточного дохода от источника, в том числе – при отсутствии рынка, в размере комиссии, которую получает брокер при продаже акций и комиссионной неадекватности.

	Брокер	Источник
Железа неадекватности	3 – 4%	
Дополнительная комиссия неадекватности	3 – 4%	Ан Савицкий [1]
Особенности комиссионного и налога	2 – 3%	Ан Шварц [2]
Неадекватная	—	[3]
Комиссионная неадекватности	1,5 – 2%	
Комиссионная неадекватности	в среднем 0%	Ан Шварц [4]
	при цене до \$30 – \$70 тыс. дол.	
	\$300 – до 4%	
	при цене свыше 1,6 – 1,7 млн	
	до \$300 – до 2 – 3,3%	
	средне – около 1,5%	
Комиссионная неадекватности	2 – 3%	[5]
Комиссионная неадекватности	в среднем около 0%	[6]

В итоге можно заключить, что значительный размер комиссии брокера при продаже акций и комиссионной неадекватности составляет 3 – 4%.

[1] Савицкий, Комиссия брокера при покупке неадекватности. Сколько это стоит? <https://internetbank.ru/rus/it/obsluzhivaniye/mobilnyim-telefonam-efektivno-komissiya-brokerskaya-privatizatsiya-mobilnyim-telefonam-efektivno>

[2] Ан Шварц (2002), Приватизация и субсидии, <https://banki.ru/ru/press-releases/2002/01/01>

Из книги: Савицкий А.А. НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ И ТОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ. НЕКАССИРСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА

Правительство России. Заключение о Достоверности Расчёта Рыночной Стоимости

Савицкий А.А. Коэффициент детерминации (R²) – главный критерий для оценки качества зависимости, восстановленной методом наименьших квадратов

Муромов К.А. Практические рекомендации при работе с Матрицей Корреляции в рыночной деятельности

Савицкий А.А. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДЛЯ НОВО

Связные комментарии

Алексей в эссе Савицкий А.А. Комментарий статус капитализации избытка комиссионной неадекватности Приватиз 1 кв. 2017

Матрица в эссе Савицкий А.А. Комментарий статус капитализации избытка комиссионной неадекватности Приватиз 1 кв. 2017

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"24" апреля 2021 г.

В соответствии с Заданием на оценку № 15 от 14 апреля 2021 г. к Договору №ОА-АХ-0288/14 от 25 марта 2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость" и АО "НЭО Центр"

Я, Чернухин Александр Викторович, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представителем на объекте

Заместитель директора ЧОО "Дозор"

(должность)

Кравченков Н.Я.

(фамилия, инициалы)

произвел осмотр недвижимого имущества:

- Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 443,1 кв. м., инв. №: 899, литер А, ГЗ. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:00-00-00:00:899.
- 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 (или условный) номер: 36:33:00-00-00:00:899/2.
- Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1 844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:4.

Стороны:

Представитель на объекте

 /Кравченков Н.Я./

Представитель АО "НЭО Центр"

 /Чернухин А.В./



Дата проведения осмотра: "24" апреля 2021 г.

Объект оценки представляет собой:

- Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 443,1 кв. м., инв. №: 899, литер А, ГЗ. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:00-00-00:00:899.
- 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 (или условный) номер: 36:33:00-00-00:00:899/2.
- Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1 844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0002401:4.

Окружающая застройка: ___Административные, бытовые здания, многоэтажные жилые здания, магазины___

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): ___Средний___

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте):___Подъездные пути удобные. Остановка маршрутных такси на удалении 400-500 м.____

Наличие коммуникаций:

Наименование	Показатель	
	Основное здание	Гараж
Электроснабжение	+	+
Газоснабжение	-	-
Водоснабжение	+	-
Канализация	+	-
Лифт	-	-
Кондиционирование	-	-
Вентиляция	+	-
Система оповещения в случае пожара	+	+
Система контроля доступа	-	-

Внешнее благоустройство: ___Асфальт, озеленение___

Наличие парковки (организованная/стихийная) ___Напротив здания, организованная___

Дополнительные примечания: ___Гараж расположен во дворе здания. Территория асфальтирована, огорожена, не охраняется. Система отопления работает и в основном здании, и в гараже.____

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д. У. ЗПИФ Недвижимости "Межотраслевая недвижимость"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Фотографии объекта, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50 на основании визуального осмотра Исполнителя по состоянию на 23.04-24.04.2021 г.



Фотография 1. Фасад здания, в котором расположен объект оценки



Фотография 2. Подъездные пути, прилегающая территория



Фотография 3. Подъездные пути, прилегающая территория



Фотография 4. Подъездные пути, прилегающая территория



Фотография 5. Подъездные пути, прилегающая территория



Фотография 6. Подъездные пути, прилегающая территория



Фотография 7. Фасад здания, в котором расположен объект оценки



Фотография 8. Фасад здания, в котором расположен объект оценки



Фотография 9. Фасад здания, в котором расположен объект оценки



Фотография 10. Входная группа



Фотография 11. Фрагменты внутренних помещений объекта оценки



Фотография 12. Фрагменты внутренних помещений объекта оценки



Фотография 13. Фрагменты внутренних помещений объекта оценки



Фотография 14. Фрагменты внутренних помещений объекта оценки

Источник: результаты осмотра Исполнителя

Фотографии объекта, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 40-50, предоставленные Заказчиком по состоянию на дату оценки



Фотография 1. Входная группа. Прилегающая территория



Фотография 2. Входная группа. Прилегающая территория



Фотография 3. Входная группа. Прилегающая территория



Фотография 4. Входная группа. Прилегающая территория



Фотография 5. Входная группа. Прилегающая территория



Фотография 6. Фрагменты внутренних помещений объекта оценки



Фотография 7. Фрагменты внутренних помещений объекта оценки



Фотография 8. Фрагменты внутренних помещений объекта оценки

Источник: фотографии предоставлены Заказчиком

Таблица 2. Фотографии, предоставленные Заказчиком по состоянию на дату оценки

Фотографии объекта, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом №23а, на основании визуального осмотра Исполнителя по состоянию на 23.04-24.04.2021 г.



Фотография 1. Внешнее состояние объекта.



Фотография 2. Внешнее состояние объекта.



Фотография 3. Внешнее состояние объекта.



Фотография 4. Внешнее состояние объекта.



Фотография 5. Внешнее состояние объекта.



Фотография 6. Внешнее состояние объекта.



Фотография 7. Внешнее состояние объекта.



Фотография 8. Внутренние помещения объекта.



Фотография 9. Внутренние помещения объекта.



Фотография 10. Внутренние помещения объекта.



Фотография 11. Внутренние помещения объекта.

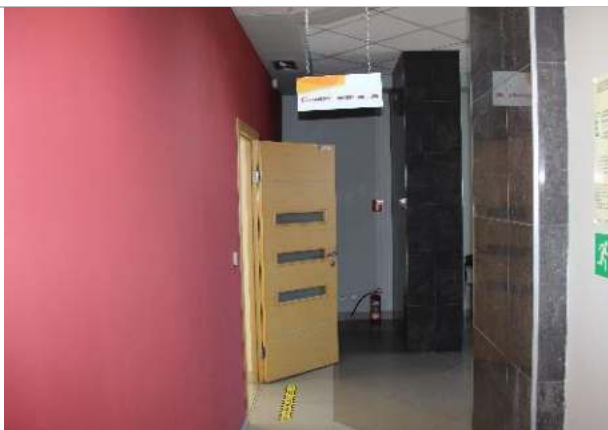
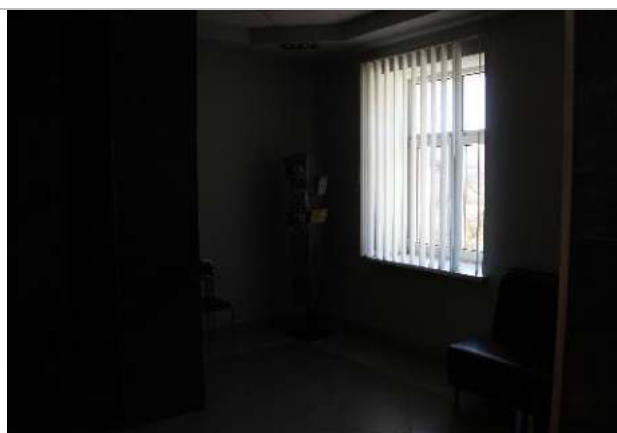
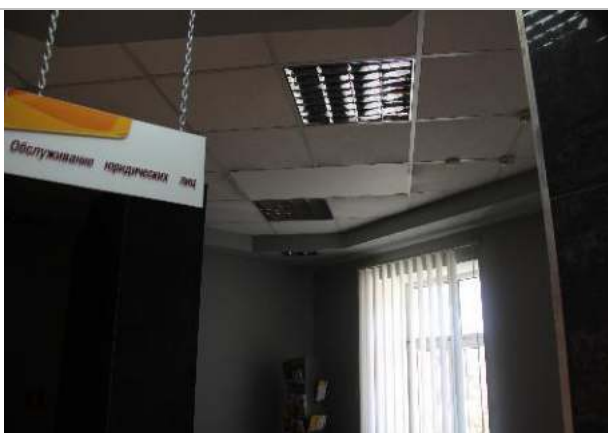


Фото 12. Внутренние помещения объекта.



Фотография 13. Внутренние помещения объекта.



Фотография 14. Внутренние помещения объекта.



Фотография 15. Внутренние помещения объекта.



Фотография 16. Внутренние помещения объекта.



Фотография 17. Внутренние помещения объекта.



Фотография 18. Внутренние помещения объекта.



Фотография 19. Внутренние помещения объекта.



Фотография 20. Внутренние помещения объекта.



Фотография 21. Внутренние помещения объекта.



Фотография 22. Внутренние помещения объекта.



Фотография 23. Внутренние помещения объекта.



Фотография 24. Внутренние помещения объекта.



Фото 25. Внутренние помещения объекта.



Фото 26. Внутренние помещения объекта.

Источник: результаты осмотра Исполнителя

Фотографии объекта, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом №23а, предоставленные Заказчиком по состоянию на дату оценки



Фотография 1. Внешнее состояние объекта.



Фотография 2. Внешнее состояние объекта.



Фотография 3. Внешнее состояние объекта.



Фотография 4. Внешнее состояние объекта.



Фотография 5. Внутренние помещения объекта.



Фотография 6. Внутренние помещения объекта.



Фотография 7. Внутренние помещения объекта.



Фотография 8. Внутренние помещения объекта.



Фотография 9. Внутренние помещения объекта.



Фотография 10. Внутренние помещения объекта.

Источник: фотографии предоставлены Заказчиком

Фотографии объекта, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, на основании визуального осмотра Исполнителя по состоянию на 23.04-24.04.2021 г.



Фотография 1. Внешнее состояние объекта.



Фотография 2. Внешнее состояние объекта.



Фотография 3. Внешнее состояние объекта.



Фотография 4. Внешнее состояние объекта.



Фотография 5. Внешнее состояние объекта.



Фотография 6. Внешнее состояние объекта.



Фотография 7. Окружающая застройка.



Фотография 8. Окружающая застройка.



Фотография 9. Внешнее состояние объекта.



Фотография 10. Внешнее состояние объекта.



Фотография 11. Внешнее состояние объекта.



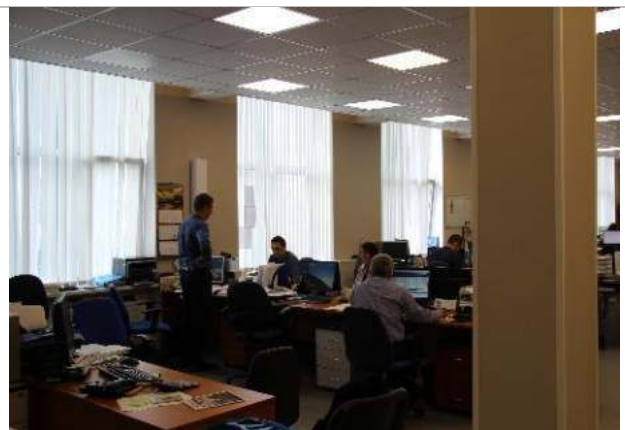
Фотография 12. Внешнее состояние объекта.



Фотография 13. Внутренние помещения объекта.



Фотография 14. Внутренние помещения объекта.



Фотография 15. Внутренние помещения объекта.



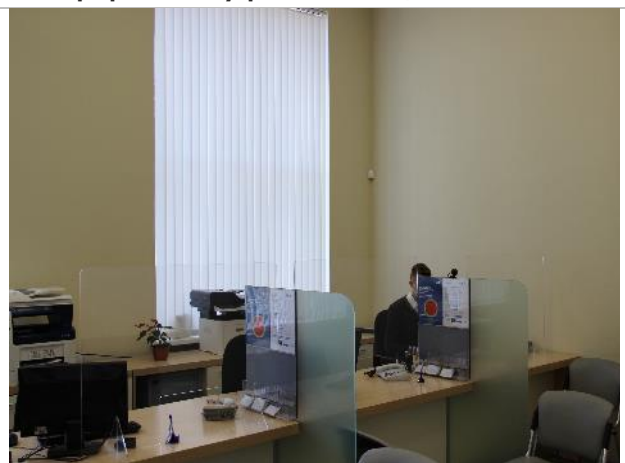
Фотография 16. Внутренние помещения объекта.



Фотография 17. Внутренние помещения объекта.



Фотография 18. Внутренние помещения объекта.



Фотография 19. Внутренние помещения объекта.



Фотография 20. Внутренние помещения объекта.



Фотография 21. Внутренние помещения объекта.



Фотография 22. Внутренние помещения объекта.



Фотография 23. Внутренние помещения объекта.



Фотография 24. Внутренние помещения объекта.



Фотография 25. Внутренние помещения объекта.



Фотография 26. Внутренние помещения объекта.



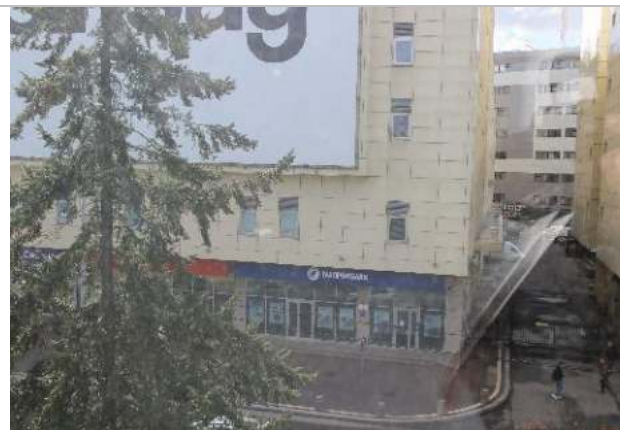
Фотография 27. Внутренние помещения объекта.



Фотография 28. Внутренние помещения объекта.



Фотография 29. Внутренние помещения объекта.



Фотография 30. Внутренние помещения объекта.



Фотография 31. Внутренние помещения объекта.



Фотография 32. Внутренние помещения объекта.



Фотография 33. Внутренние помещения объекта.



Фотография 34. Внутренние помещения объекта.



Фотография 35. Внутренние помещения объекта.



Фотография 36. Внутренние помещения объекта.



Фотография 37. Внутренние помещения объекта.



Фотография 38. Внутренние помещения объекта.



Фотография 39. Внутренние помещения объекта.



Фотография 40. Внутренние помещения объекта.



Фотография 41. Внутренние помещения объекта.



Фотография 42. Внутренние помещения объекта.



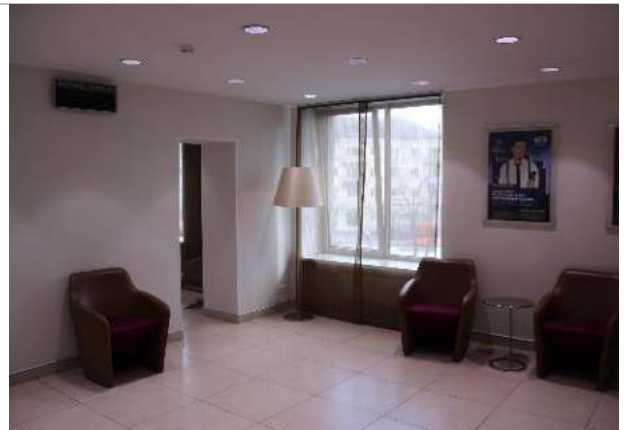
Фотография 43. Внутренние помещения объекта.



Фотография 44. Внутренние помещения объекта.



Фотография 45. Внутренние помещения объекта.



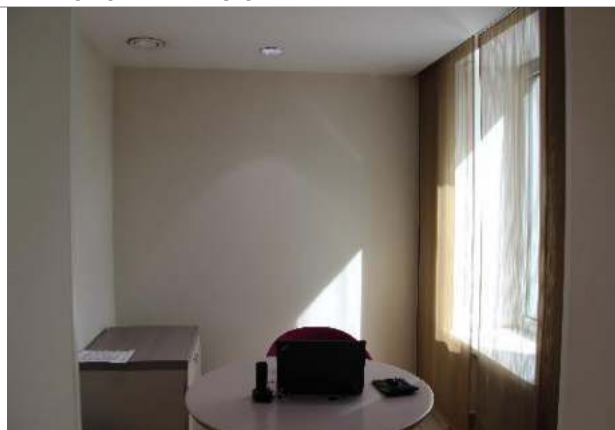
Фотография 46. Внутренние помещения объекта.



Фотография 47. Внутренние помещения объекта.



Фотография 48. Вид из окна.



Фотография 49. Внутренние помещения объекта.



Фотография 50. Внутренние помещения объекта.



Фотография 51. Внутренние помещения объекта.



Фотография 52. Внутренние помещения объекта.



Фотография 53. Внутренние помещения объекта.



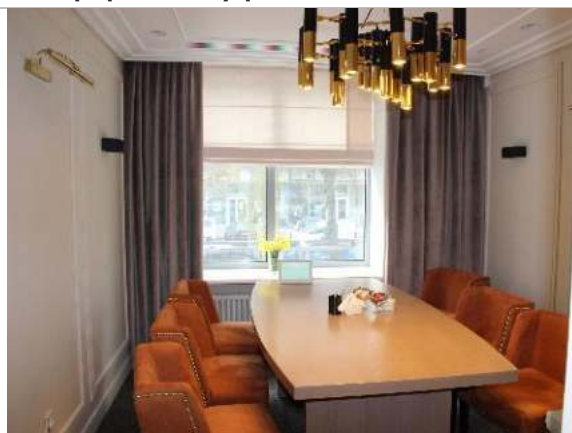
Фотография 54. Вид из окна.



Фотография 55. Внутренние помещения объекта.



Фотография 56. Внутренние помещения объекта.



Фотография 57. Внутренние помещения объекта.



Фотография 58. Внутренние помещения объекта.

Источник: результаты осмотра Исполнителя

Фотографии объекта, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, предоставленные Заказчиком по состоянию на дату оценки



Фотография 1. Внешнее состояние объекта.



Фотография 2. Внешнее состояние объекта.



Фотография 3. Внешнее состояние объекта.



Фотография 4. Внутренние помещения объекта.



Фотография 5. Внутренние помещения объекта.



Фотография 6. Внутренние помещения объекта.

Источник: фотографии предоставлены Заказчиком

Фотографии объекта, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а, на основании визуального осмотра Исполнителя по состоянию на 23.04-24.04.2021 г.



Фотография 1. Внешнее состояние объекта



Фотография 2. Внешнее состояние объекта



Фотография 3. Внешнее состояние объекта



Фотография 4. Фрагменты внутренних помещений



Фотография 5. Фрагменты внутренних помещений



Фотография 6. Фрагменты внутренних помещений



Фотография 7. Фрагменты внутренних помещений



Фотография 8. Фрагменты внутренних помещений



Фотография 9. Фрагменты внутренних помещений



Фотография 10. Фрагменты внутренних помещений



Фотография 11. Фрагменты внутренних помещений



Фотография 12. Фрагменты внутренних помещений



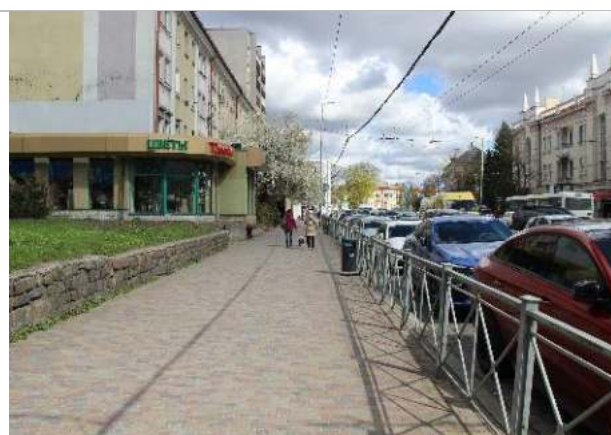
Фотография 13. Фрагменты внутренних помещений



Фотография 14. Фрагменты внутренних помещений



Фотография 15. Фрагменты внутренних помещений



Фотография 16. Подъездные пути



Фотография 17. Подъездные пути



Фотография 18. Подъездные пути



Фотография 19. Подъездные пути



Фотография 20. Подъездные пути

Источник: результаты осмотра Исполнителя

Фотографии объекта, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, просп. Мира, д. 72-72а, предоставленные Заказчиком по состоянию на дату оценки



Фотография 1. Внешнее состояние объекта



Фотография 2. Внешнее состояние объекта



Фотография 3. Внешнее состояние объекта



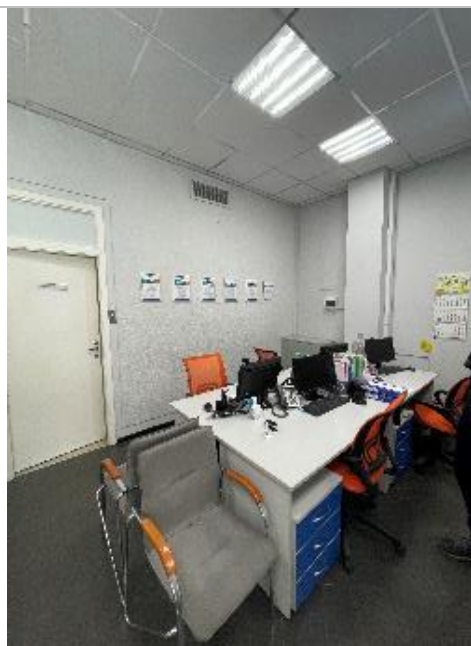
Фотография 4. Внешнее состояние объекта



Фотография 5. Фрагменты внутренних помещений



Фотография 6. Фрагменты внутренних помещений



Фотография 7. Фрагменты внутренних помещений



Фотография 8. Фрагменты внутренних помещений

Источник: фотографии предоставлены Заказчиком

Фотографии объекта, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8, на основании визуального осмотра Исполнителя по состоянию на 23.04-24.04.2021 г.



Фотография 1. Фасад здания, прилегающая территория



Фотография 2. Фасад здания, прилегающая территория



Фотография 3. Фасад здания



Фотография 4. Фасад здания



Фотография 5. Фасад здания



Фотография 6. Фасад здания



Фотография 7. Окружающая застройка, подъездные пути, фасад здания



Фотография 8. Гараж



Фотография 9. Окружающая застройка, подъездные пути



Фотография 10. Окружающая застройка, подъездные пути



Фотография 11. Окружающая застройка, подъездные пути



Фотография 12. Окружающая застройка, подъездные пути



Фотография 13. Окружающая застройка, подъездные пути



Фотография 14. Окружающая застройка, подъездные пути



Фотография 15. Номер дома по состоянию на 15.02.2019 г.



Фотография 16. Внутренние помещения по состоянию на 15.02.2019 г.



Фотография 17. Входная группа по состоянию на 15.02.2019 г.



Фотография 18. Входная группа по состоянию на 15.02.2019 г.



Фотография 19. Внутренние помещения по состоянию на 15.02.2019 г.



Фотография 20. Внутренние помещения по состоянию на 15.02.2019 г.

Источник: результаты осмотра Исполнителя

Фотографии объекта, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, д. 8, предоставленные Заказчиком по состоянию на дату оценки



Фотография 1. Фасад здания



Фотография 2. Фасад здания



Фотография 3. Фасад здания



Фотография 4. Фасад здания



Фотография 5. Фасад здания



Фотография 6. Гараж, подъездные пути



Фотография 7. Гараж, подъездные пути



Фотография 8. Гараж, подъездные пути



Фотография 9. Гараж



Фотография 10. Гараж



Фотография 11. Гараж



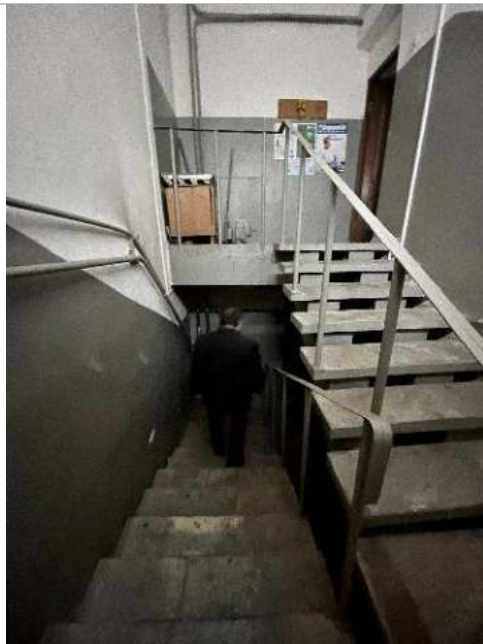
Фотография 12. Гараж. Внутренние помещения



Фотография 13. Гараж. Внутренние помещения



Фотография 14. Внутренние помещения здания



Фотография 15. Внутренние помещения здания



Фотография 16. Внутренние помещения здания



Фотография 17. Внутренние помещения здания



Фотография 18. Внутренние помещения здания



Фотография 19. Внутренние помещения здания



Фотография 20. Внутренние помещения здания



Фотография 21. Внутренние помещения здания



Фотография 22. Внутренние помещения здания



Фотография 23. Внутренние помещения здания



Фотография 24. Внутренние помещения здания



Фотография 25. Внутренние помещения здания



Фотография 26. Внутренние помещения здания



Фотография 27. Внутренние помещения здания



Фотография 28. Внутренние помещения здания



Фотография 29. Внутренние помещения здания



Фотография 30. Внутренние помещения здания



Фотография 31. Внутренние помещения здания



Фотография 32. Внутренние помещения здания



Фотография 33. Внутренние помещения здания



Фотография 34. Внутренние помещения здания



Фотография 35. Внутренние помещения здания



Фотография 36. Внутренние помещения здания



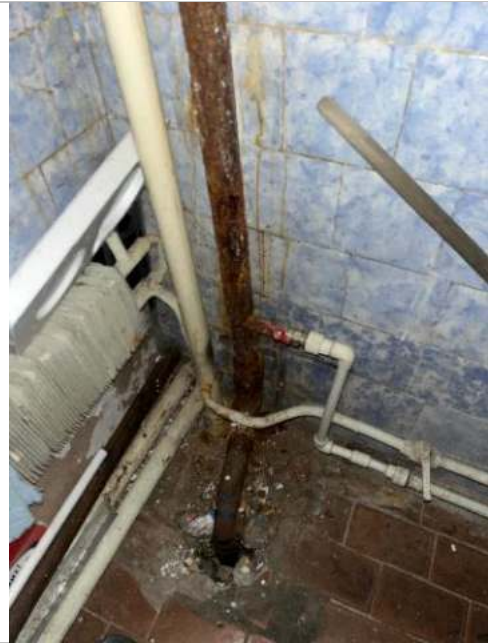
Фотография 37. Внутренние помещения здания



Фотография 38. Внутренние помещения здания



Фотография 39. Внутренние помещения здания



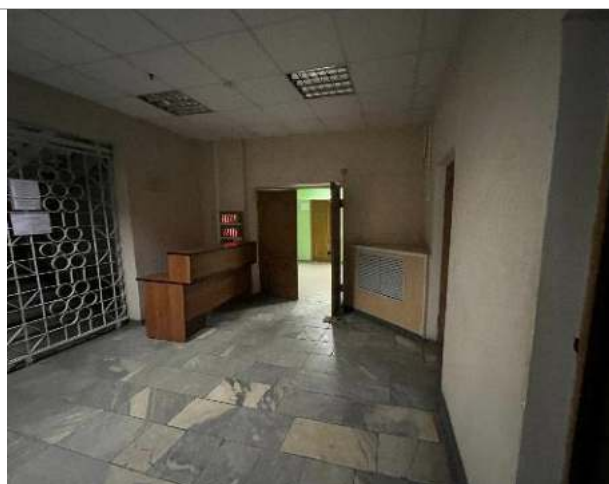
Фотография 40. Внутренние помещения здания



Фотография 41. Внутренние помещения здания



Фотография 42. Внутренние помещения здания



Фотография 43. Внутренние помещения здания



Фотография 44. Внутренние помещения здания



Фотография 45. Внутренние помещения здания



Фотография 46. Внутренние помещения здания



Фотография 47. Внутренние помещения здания



Фотография 48. Внутренние помещения здания



Фотография 49. Внутренние помещения здания



Фотография 50. Внутренние помещения здания



Фотография 51. Внутренние помещения здания



Фотография 52. Внутренние помещения здания



Фотография 53. Внутренние помещения здания



Фотография 54. Внутренние помещения здания



Фотография 55. Внутренние помещения здания



Фотография 56. Внутренние помещения здания



Фотография 57. Внутренние помещения здания



Фотография 58. Внутренние помещения здания



Фотография 59. Внутренние помещения здания



Фотография 60. Внутренние помещения здания



Фотография 61. Внутренние помещения здания



Фотография 62. Внутренние помещения здания



Фотография 63. Внутренние помещения здания



Фотография 64. Внутренние помещения здания

Источник: фотографии предоставлены Заказчиком