ЛЛ·КОНСАЛТ
оценка всех видов имущества
23 года

ОТЧЕТ
9182/0825

об оценке справедливой стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Калининградская обл.

Дата оценки:
05 сентября 2025 г.

Дата составления отчета:
05 сентября 2025 г.

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

Исполнитель:
ООО «ЛЛ-Консалт»

+7 495 787-68-01
info@LL-Consult.ru
www.LL-Consult.ru

ЛЛ·КОНСАЛТ
оценка всех видов имущества

105082, г. Москва
Балакиревский пер., д.1А, оф.8
(495) 787-68-01, (495) 729-65-82
www. LL-Consult.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку №2 от 11 августа 2025 г. к Договору №Р-270/ЛЛ на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 26 августа 2024 г., заключенному между Заказчиком – ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

Цель оценки – определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Калининградская обл. в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также принятия управленческих решений, в том числе для определения цены при приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе и путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей. Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Результаты оценки оформлены в виде Отчета об оценке, который представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Калининградская обл., по состоянию на 05 сентября 2025 г. составила с учетом НДС[1]: 267 482 000 (Двести шестьдесят семь миллионов четыреста восемьдесят две тысячи) рублей или без учета НДС: 229 585 773 (Двести двадцать девять миллионов пятьсот восемьдесят пять тысяч семьсот семьдесят три) рубля

Справедливая стоимость каждого оцениваемого объекта приведена в таблице №1 на странице 3 настоящего Отчета. Итоговая стоимость объекта оценки достоверна только для конкретной цели оценки с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений и ограничений оценки, пределов применения полученного результата.

С уважением,
Генеральный директор — Лазарев П. Ю.
ООО «ЛЛ-Консалт»
Оценщик — Леонов С. В.
Дата составления отчета — 05 сентября 2025 г.

[1] Согласно п. 6 ст. 146 части 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

Таблица 1. Справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование, адрес	Итоговая справедливая стоимость, руб.	
Недвижимость		с учетом НДС	без учета НДС
1	Административное здание. Назначение: нежилое. Площадь: общая 2 690,5 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 6, в том числе подземных 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	195 062 280	162 551 900
2	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Назначение: нежилое. Площадь: общая 348,1 кв. мКоличество этажей, в том числе подземных этажей: 3, в том числе подземных 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г. Балтийск, пр-кт Ленина, д. 23а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	15 487 080	12 905 900
3	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: общая 206,5 кв. м., Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №1, Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Мира, д. 72-72а, пом. I. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	16 828 000	14 023 333
Земельные участки		НДС не облагается	
4	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	37 154 720	37 154 720
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	2 949 920	2 949 920
	Итого:	**267 482 000**	**229 585 773**

Оценщик Леонов С. В.

Дата составления отчета 05 сентября 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯИ ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА....6

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....6

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ....6

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ....12

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ....12

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР....13

7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА....13

8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА14

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ....14

10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА....15

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ....15

12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ....15

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ....16

13.1 Работа с информацией в процессе оценки 16
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 16
13.3 Осмотр объекта оценки.... 16
13.4 Прочие источники информации 17

14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....18

14.1 Имущественные права 18
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки 18
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки 19
14.4 Износ, устаревания объекта оценки 24
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки.... 25
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки.... 25
14.7 Описание местоположения 25

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ....32

16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....33

16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.... 33
16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки 38
16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки 38
16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 43

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 45

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 47

17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости 47
17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода 47
17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода 48
17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода 49

17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке 50

18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 51

18.1 Описание методики оценки 51
18.2 Выбор единиц сравнения 51
18.3 Выбор объектов-аналогов 51
18.4 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу 66

19. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 70

19.1 Описание методики оценки 70
19.2 Определение арендных платежей 70
19.3 Определение чистого операционного дохода 84
19.4 Определение ставки капитализации 87
19.5 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу 89

20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 90

20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки 90
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке 91
20.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки 93

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 97

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 104

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 136

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА 244

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯИ ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	05 сентября 2025 г.
Порядковый номер отчета	9182/0825

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки	Задание на оценку №2 от 11 августа 2025 г. к Договору №Р-270/ЛЛ на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 26 августа 2024 г.
Заказчик	ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

1. Основания заключения задания на оценку: Договор №Р-270/ЛЛ на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от «26» августа 2024 г. (далее – Договор).

2. Цель оценки: определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также принятия управленческих решений, в том числе для определения цены при приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе и путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей. Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3. Указание на объект оценки и его описание, вид объекта оценки:

- ✓ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Калининградская обл. Полный перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки, приведен в Приложение №1 к Заданию на оценку.

Имущественные права: объекты оценки принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость на праве общей долевой собственности. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: перечень приведен в Приложение №1 к Заданию на оценку. Оценка производится без учета данных обременений.

4. Вид стоимости объекта оценки: справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

5. Предпосылки стоимости объекта оценки:

- ✓ предполагается сделка с объектом оценки;
- ✓ дата оценки – установлена в п. 7 настоящего Задания на оценку
- ✓ характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

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

7. Дата оценки: «05» сентября 2025 года.

8. Срок проведения оценки: с даты подписания настоящего Задания до «05» сентября 2025 года включительно.

9. Сумма вознаграждения за проведение оценки: в т.ч НДС 5% на основании п. 8 ст. 164 НК РФ.

10. Формы представления итоговой стоимости: результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.

11. Форма составления отчета об оценке: отчет об оценке – полный, на русском языке в форме электронного документа в формате *.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной цифровой подписью. Настоящим Стороны устанавливают, что положения раздела 5 Договора не применяются в отношении Заказчика при раскрытии (предоставлении) отчета об оценке в порядке, установленном документами Банка России.

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

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

14. Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность к ответственности Оценщика, указанного в настоящем Задании. Ответственность Исполнителя по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности Оценщиками Исполнителя, застрахована в ПАО СК «РОСГОССТРАХ», полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 713/2025/СП134/765 от 16.04.2025г., срок действия с 29.05.2025г. по 28.05.2026г., Общая сумма страхования 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей.

15. Сведения о работнике Исполнителя – оценщике, который будет осуществлять оценку по настоящему Договору:

15.1 Лошков Владислав Валерьевич

Член Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация СРО «СОЮЗ» (ИНН: 4205113531, ОГРН: 1064200005198, адрес: 105062, г. Москва, ул. Покровка д.33, офис 33). Номер по реестру: №1366 от 02.03.2021 г.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: ответственность оценщика ПАО СК «РОСГОССТРАХ», полис № 394/2024/СП134/765 от 14.10.2024г., срок действия страхования с 01.11.2024г. по 31.10.2025г. Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №038651-3 от 13.06.2024 г., действителен до 13.06.2027 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №038560-1 от 13.06.2024 г., действителен до 13.06.2027 г.

ИНН: 711611564858, СНИЛС 043-216-243-10.

15.2 Балашов Владимир Петрович

Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (ИНН: 7709470802, ОГРН: 1157700016539, адрес: 109147 г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, стр. 10, оф. 20а). Номер по реестру №892 от 25.03.2021 г.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: ответственность оценщика застрахована ПАО СК «РОСГОССТРАХ», Полис № 500/2024/СП134/765 от 27.11.2024г., период страхования с «14» декабря 2024 г. по «13» декабря 2025 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 034112-3 от 02.09.2022 г., действителен до 02.09.2025 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №038670-1 от 13.06.2024 г., действителен до 13.06.2027 г.

ИНН: 505309738893, СНИЛС 109-005-180-10

15.3 Ле Конг Ань

Член Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация СРО «СОЮЗ» (ИНН: 4205113531, ОГРН: 1064200005198, адрес: 105062, г. Москва, ул. Покровка д.33, офис 33). Номер по реестру: №1363 от 05.10.2020 г.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: ответственность оценщика застрахована ПАО СК «Росгосстрах» (Полис №715/2025/СП134/765 от 16.04.2025г. сроком до 31.05.2026г.), страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнес» №035916-3 от 07.03.2024 г., действителен до 07.03.2027г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №035252-1 от 29.09.2023г. действителен до 29.09.2026 г.

ИНН: 500124608081, СНИЛС 203-930-579-45

15.4 Крылов Сергей Сергеевич

Член Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «РОО» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813, адрес: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1) Номер по реестру: № 006286 от 25.01.2010г.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: ответственность оценщика застрахована ПАО СК «РОСГОССТРАХ, полис № 392/2024/СП134/765 от 14.10.2024 г., срок действия страхования с 01.11.2024г. по 31.10.2025 г. Общая страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №039719-3 от 24.06.2024 г., действителен до 24.06.2027 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №039670-1 от 24.06.2024 г., действителен до 24.06.2027г.

ИНН: 773135041307, СНИЛС 139-337-710-79

15.5 Струкова Ирина Юрьевна

Член Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «РОО» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813, адрес: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1) Номер по реестру: № 009619 от 31.08.2015г.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: ответственность оценщика застрахована ПАО СК «РОСГОССТРАХ», Полис №503/2024/СП134/765 от 27.11.2024г.,

период страхования с «14» декабря 2024 г. по «13» декабря 2025г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №044008-3 от 11.09.2024г. сроком до 11.09.2027 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №035705-1от 26.01.2024 г. сроком до 26.01.2027 г.

ИНН: 9701159733, СНИЛС 153-771-910-79

15.6 Леонов Сергей Викторович

Член Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (ИНН 7838029191, ОГРН 1077800027535, адрес: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д.5, офис 101). Номер по реестру: № 0490 от 04.06.2012г.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: ответственность оценщика застрахована ПАО СК «РОСГОС-СТРАХ» Полис №716/2025/СП134/765 от 30.04.2024г., период страхования с «12» мая 2025 г. по «11» мая 2026г., страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №040346-1 от 02.07.2024г. сроком до 02.07.2027г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №037296-3 от 24.05.2024г. сроком до 24.05.2027г.

ИНН: 166018361715, СНИЛС 113-113-402-75

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

- ✓ Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- ✓ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
- ✓ Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Исполнителя и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
- ✓ Исполнитель и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- ✓ При проведении анализа и расчетов Исполнитель использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Исполнитель не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- ✓ Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Исполнителем и содержащиеся в Отчете, берутся Исполнителем из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- ✓ Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

- ✓ Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- ✓ От Исполнителя не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- ✓ Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
- ✓ Отчет об оценке представляет собой точку зрения Исполнителя без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- ✓ Исполнитель гарантирует, что оценщики, указанные в настоящем Задании, не являются учредителями, участниками, собственниками, должностными лицами или работниками Заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, и не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- ✓ Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщиков, указанных в п. 15 настоящего Задания, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.
- ✓ Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщиков, указанных в п. 15 настоящего Задания, составляет не менее трех лет.
- ✓ Стороны подтверждают, что Исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика.
- ✓ Исполнитель гарантирует, что оценщики, указанные в настоящем Задании, не имеют вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне Договора.
- ✓ Стороны подтверждают, что не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщиков и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- ✓ Стороны гарантируют, что размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- ✓ Оценка проводится без учета обременения объекта оценки арендой.
- ✓ Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком.
- ✓ Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

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

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

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

19. Дополнительные требования:

- ✓ Исполнитель осуществляет оценку в соответствии с применимыми стандартами оценочной деятельности, указанными в п. 2.5 Договора, а также Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
- ✓ Требования к оформлению документа об оценке: в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS), а также прочими действующими документами в области оценочной деятельности.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Ф.И.О. оценщика	Леонов Сергей Викторович
ИНН оценщика	166018361715
СНИЛС	113-113-402-75
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А, офис 8
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787 -68-01
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Оценка бизнеса – №037296-3 от 24.05.2024 г. Оценка недвижимости – №040346-1 от 02.07.2024 г. Оценка движимого имущества – №042682-2 от 02.08.2024 г.
Образование	Диплом о высшем образовании ФГОУ ВПО "Казанский государственный архитектурно-строительный университет" № ВСГ 0305615 от 04.07.2006 Диплом о профессиональной переподготовке Института экономики, управления и права г. Казань» ПП 560034 по специальности «оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2007 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 716/2025/СП134/765 от 16 апреля 2025 года обязательного страхования ответственности Оценщика. Страхователь – Леонов Сергей Викторович. Страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 12.05.2025 г. по 11.05.2026 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (ИНН 7838029191, ОГРН 1077800027535) включена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций 20 ноября 2009 года №0009), регистрационный номер 0490 от 04 июня 2012 года
Адрес саморегулируемой организации	190031, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор № 5/24 от 01 августа 2024 г. между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Леонов Сергей Викторович
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»)
ОГРН	5067746107391 от 14.08.2006
Дата государственной регистрации	14.08.2006
Местонахождение	109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1
ИНН	7703603950
КПП	770901001

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Государственная регистрация	Свидетельство №002.091.747, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 22.05.2002 г.
ОГРН	1037739546866
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	+7 495 787 68 01
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности юридического лица	№ 713/2025/СП134/765 от 16.04.2025 г.
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
Период страхования	с 29.05.2025 г. по 28.05.2026 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 11.08.2010г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЛЛ-Консалт» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

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

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может

негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

Внешние организации, квалифицированные отраслевые специалисты и иные лица не привлекались для проведения оценки и подготовки отчета.

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Применяемые стандарты оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200:
    1.1. Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I);
    1.2. Виды стоимости (ФСО II);
    1.3. Процесс оценки (ФСО III);
    1.4. Задание на оценку (ФСО IV);
    1.5. Подходы и методы оценки (ФСО V);
    1.6. Отчет об оценке (ФСО VI).
2. Специальные стандарты оценки:
    2.1. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
3. Иные нормативные правовые акты в области оценочной деятельности:
    3.1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
    3.2. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки в соответствии с Заданием на оценку

Приведены в Разделе №3 настоящего Отчета – «Информация, содержащаяся в Задании на оценку».

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки, связанные с целью оценки и спецификой объекта оценки, принятые дополнительно к указанным в Задании на оценку

Отсутствуют.

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартах оценки; Методических рекомендациях по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности, указанных в Отчете.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Отчета, где они применяются.

12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами процесса оценки (задачами оценки) являются:

1. 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 или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки.

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

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

13.1 Работа с информацией в процессе оценки

В процессе оценки оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая на основании своего профессионального суждения во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация, доступная участникам рынка на дату оценки, была получена от заказчика оценки, а также из других источников. При сборе информации оценщик учел допущения оценки, компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Заказчик оценки в соответствии с Договором на оценку был ознакомлен с проектом Отчета. Заказчик оценки подтвердил, что предоставленная им и приведенная в Отчете информация соответствует известным ему фактам.

В состав Отчета и приложений к нему были включены только те использованные для оценки данные и документы, которые, по профессиональному суждению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета.

13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы.

Основные документы, на основании которых проводились расчеты. Копии данных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету:

1. Справка о балансовой стоимости земельных участков;
2. Справка о балансовой стоимости зданий, помещения;
3. Дополнительное соглашение №5 от 19.12.2024 г. к договору аренды от 19.05.2024 г. №2979
4. Выписка из ЕГРН и технический паспорт на объект по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28
5. Выписка из ЕГРН и технический паспорт на объект по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а
6. Выписка из ЕГРН и технический паспорт на объект по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I
7. Выписки из ЕГРН на земельные участки;
8. Фотоматериалы;
9. Письмо-представление.

13.3 Осмотр объекта оценки

Осмотр объекта оценки не проводился. Данный факт согласован с Заказчиком и указан в Задании на оценку. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком.

13.4 Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах настоящего Отчета, где они непосредственно используются.

14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1 Имущественные права

Объекты оценки принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость на праве общей долевой собственности.

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии Выписок из ЕГРН (приведены в Приложении к настоящему Отчету).

Сведения об имущественных правах указываются в соответствии с Заданием на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком.

Таблица 2. Реквизиты управляющей компании

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» (ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»)
ОГРН	5067746107391 от 14.08.2006
Дата государственной регистрации	14.08.2006
Местонахождение	109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1
ИНН	7703603950
КПП	770901001

14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, на Объект оценки зарегистрированы ограничения (обременения), далее в таблице ниже представлены ограничения (обременения) прав по каждому объекту.

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Заданием на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком.

Таблица 3. Данные об ограничении (обременении) прав объекта оценки

№ п/п	Наименование, адрес	Кадастровый номер	Ограничения (обременения) прав
Недвижимость			
1	Административное здание. Площадь: общая 2 690,5 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 6, в том числе подземных 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28.	39:15:132320:7	Аренда, Доверительное управление
2	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Площадь: общая 348,1 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 3, в том числе подземных 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г. Балтийск, пр-т Ленина, д. 23а.	39:14:010607:30	Доверительное управление
3	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Калининград, пр-т Мира, д. 72-72а, пом. I.	39:15:121543:287	Аренда, Доверительное управление
Земельные участки			
4	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.	39:15:132320:5	Доверительное управление, Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости

№ п/п	Наименование, адрес	Кадастровый номер	Ограничения (обременения) прав
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.	39:14:010607:8	Доверительное управление

Оценка проводится без учета обременения Объекта оценки. Данный факт согласован с Заказчиком и отображен в Задании на оценку.

14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

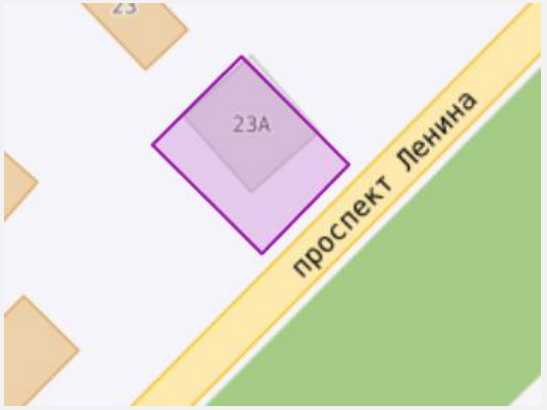
Общие сведения

Объекты оценки представляют собой недвижимое имущество, расположенное в г. Калининград и г. Балтийск:

1. Административное здание. Назначение: нежилое. Площадь: общая 2 690,5 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 6, в том числе подземных 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7
2. Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Назначение: нежилое. Площадь: общая 348,1 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 3, в том числе подземных 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г. Балтийск, пр-кт Ленина, д. 23а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30
3. Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: общая 206,5 кв. м., Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №1 Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Мира, д. 72-72а, пом. I. Кадастровый номер: 39:15:121543:287
4. 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
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

Количественные и качественные характеристики объекта

Таблица 4. Количественные и качественные характеристики оцениваемых земельных участков

Показатель	Значение	
Кадастровый №	39:15:132320:5	39:14:010607:8
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, № 39-39-01/017/2012-211 от 14.02.2012	Общая долевая собственность, №39-39-02/366/2011-314 от 08.12.2011
Адрес	Калининградская обл, г Калининград, пр-кт Ленинский, д 28.	Калининградская обл, г. Балтийск, пр-кт Ленина, 23 а.
Особенности местоположения (окружения)	На первой линии крупной дороги	На первой линии второстепенной дороги
Наличие строений на земельном участке	39:15:132320:7	39:14:010607:30
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
ВРИ	под существующее административное здание	для размещения офисного здания
Площадь, кв.м.	2 725,00	500,00
Наличие коммуникаций на земельном участке	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Кадастровая стоимость, руб.	19 783 145,75	1 822 385,00
Балансовая стоимость, руб.	298 133 755,00	51 500,00
Кадастровый план		

Источник: Выписки из ЕГРН, Публичная кадастровая карта (https://nspd.gov.ru/map)

Таблица 5. Количественные и качественные характеристики оцениваемых нежилых зданий/помещений

Показатель		Значение			Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки					
Наименование объекта		Административное	Дополнительный офис АКБ "Инвестбанк" (ОАО)	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН
Кадастровый (или условный) номер		39:15:132320:7	39:14:010607:30	39:15:121543:287	Выписка из ЕГРН
Адрес (местонахождение)		Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28	Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а	Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I	Выписка из ЕГРН
Основные характеристики					
Год постройки здания		1963	1952	1972	Выписка из ЕГРН
Тип объекта		Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенные помещения	Выписка из ЕГРН
Количество этажей в здании		6, в том числе подземных 1	3, в том числе подземных 1	6, в том числе подземных 1	Выписка из ЕГРН
Этаж расположения оцениваемых помещений		-	-	Этаж № 1	Выписка из ЕГРН
Наличие отдельного входа у оцениваемых помещений		-	-	Есть	Выписка из ЕГРН
Тип планировки		Кабинетно-коридорная, зальная	Кабинетно-коридорная	Кабинетно-коридорная	
Принадлежность к памятникам архитектуры		Нет	Нет	Нет	Выписка из ЕГРН
Кадастровая стоимость, руб.		116 578 073,56	15 871 257,48	11 064 687,13	Выписка из ЕГРН
Балансовая стоимость, руб.		107 544 392,33	9 314 146,84	1 370 454,32	Расшифровки статей баланса
Основные количественные параметры					
Общая площадь здания, кв.м.		2 690,50	348,10	-	Выписка из ЕГРН
Общая площадь оцениваемых помещений, кв.м.		-	-	206,50	Выписка из ЕГРН
Площадь застройки здания, кв.м.		552,40	175,60	нет данных	Технический паспорт
Высота, м		3,35-6,5	нет данных	нет данных	Технический паспорт
Строительный объем здания, куб. м.		3 073,10	1 615,00	нет данных	Технический паспорт
Распределение общей площади по этажам	Подвал, кв.м.	387,40	14,70	0,00	Технический паспорт
	Цоколь, кв.м.	0,00	0,00	0,00	
	1ый этаж, кв.м.	460,62	100,60	206,50	
	2-ой и выше, кв.м.	1 842,48	232,80	0,00	
Распределение общей площади по типам, кв.м.	Офисные, кв.м.	2 690,50	348,10	206,50	Экспликация / Технический паспорт
Конструктивные элементы, отделка, коммуникации и прочее					
Материал наружных стен		Кирпич	Керамический кирпич, пеноблоки	Кирпич/бетон	Технический паспорт
Наличие	электроснабжение	Да	Да	Да	Технический паспорт

Показатель		Значение			Источник информации
коммуникаций	газоснабжение	Нет	Нет	Нет	Технический паспорт
	отопление	Да	Да	Да	Технический паспорт
	водоснабжение	Да	Да	Да	Технический паспорт
	канализация	Да	Да	Да	Технический паспорт
Отделка		Стандарт	Стандарт	Стандарт	Данные заказчика/фотоматериалы
Характеристики местоположения					
Ценовая зона		Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Яндекс.Карты (https://yandex.ru/maps/)
Расположение относительно первой линии		Первая линия	Первая линия	Первая линия	Яндекс.Карты (https://yandex.ru/maps/)

Источник: Выписки из ЕГРН, данные Заказчика

Транспортная доступность

Расположение объекта оценки отличает хорошая транспортная доступность.

Осмотр

Осмотр объекта оценки не проводился. Данный факт согласован с Заказчиком и указан в Задании на оценку. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком.

Фотографии объекта оценки

Внешний вид объекта: Административное здание. Назначение: нежилое. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28.

Внешний вид объекта: Административное здание. Назначение: нежилое. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28.

Внешний вид объекта: Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г. Балтийск, пр-кт Ленина, д. 23а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30

Внешний вид объекта: Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г. Балтийск, пр-кт Ленина, д. 23а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30

Внешний вид объекта: Нежилое помещение, Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Мира, д. 72-72а, пом. I

Внешний вид объекта: Нежилое помещение, Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Мира, д. 72-72а, пом. I

Источник: Данные Заказчика

Подробные фото приведены в Приложении к данному отчету.

14.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния

Здания и помещение имеют стандартную отделку и находятся в хорошем состоянии. Общее техническое состояние здания – пригодное для дальнейшей эксплуатации.

Физический износ

В соответствии с укрупненной шкалой физический износ объекта оценки может быть определен на уровне 20%.

Характеристика технического состояния – «Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ».

Таблица 6. Укрупненная шкала физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятии или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы
Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html		

Устаревания

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объекты оценки используется по своему прямому назначению – как офисные объекты.

14.6 Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость объектов оценки представлена в таблицах настоящего отчета (Таблица 4, Таблица 5).

14.7 Описание местоположения

Объекты оценки расположены по адресу:

1. Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28;
2. Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г. Балтийск, пр-кт Ленина, д. 23а;
3. Россия, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Мира, д. 72-72а, пом. I.

Характеристики местоположения

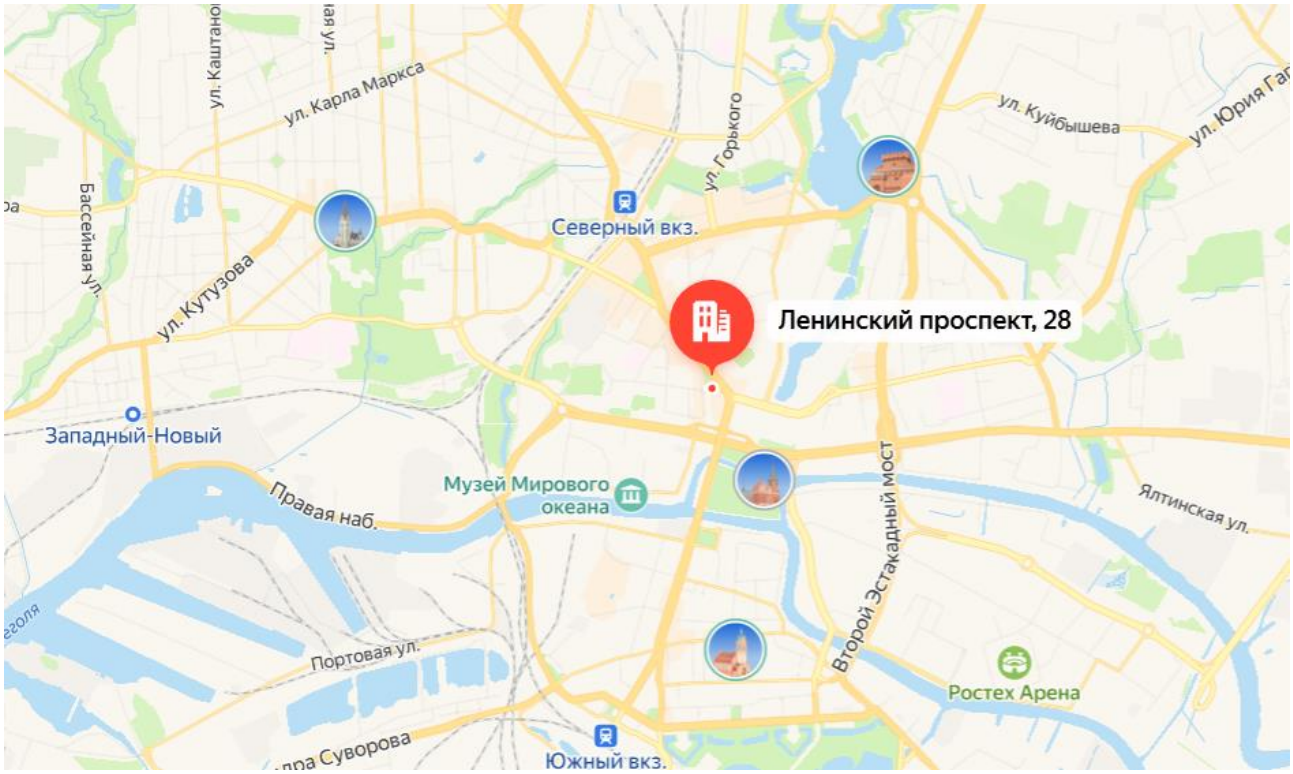
Таблица 7. Основные характеристики местоположения

Показатель	Объект оценки			Источник информации
	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28;	Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г. Балтийск, пр-кт Ленина, д. 23а	Россия, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Мира, д. 72-72а, пом. I	
Город	г. Калининград	г. Балтийск	г. Калининград	Выписка из ЕГРН
Район	Ленинградский район	отсутствует	Центральный район	Яндекс карты
Расположение относительно первой линии	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Яндекс карты
Окружение оцениваемого объекта	Зона жилой и коммерческой застройки	Зона жилой и коммерческой застройки	Зона жилой и коммерческой застройки	Яндекс карты

Показатель	Объект оценки			Источник
Ценовая зона населенного пункта	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Яндекс карты

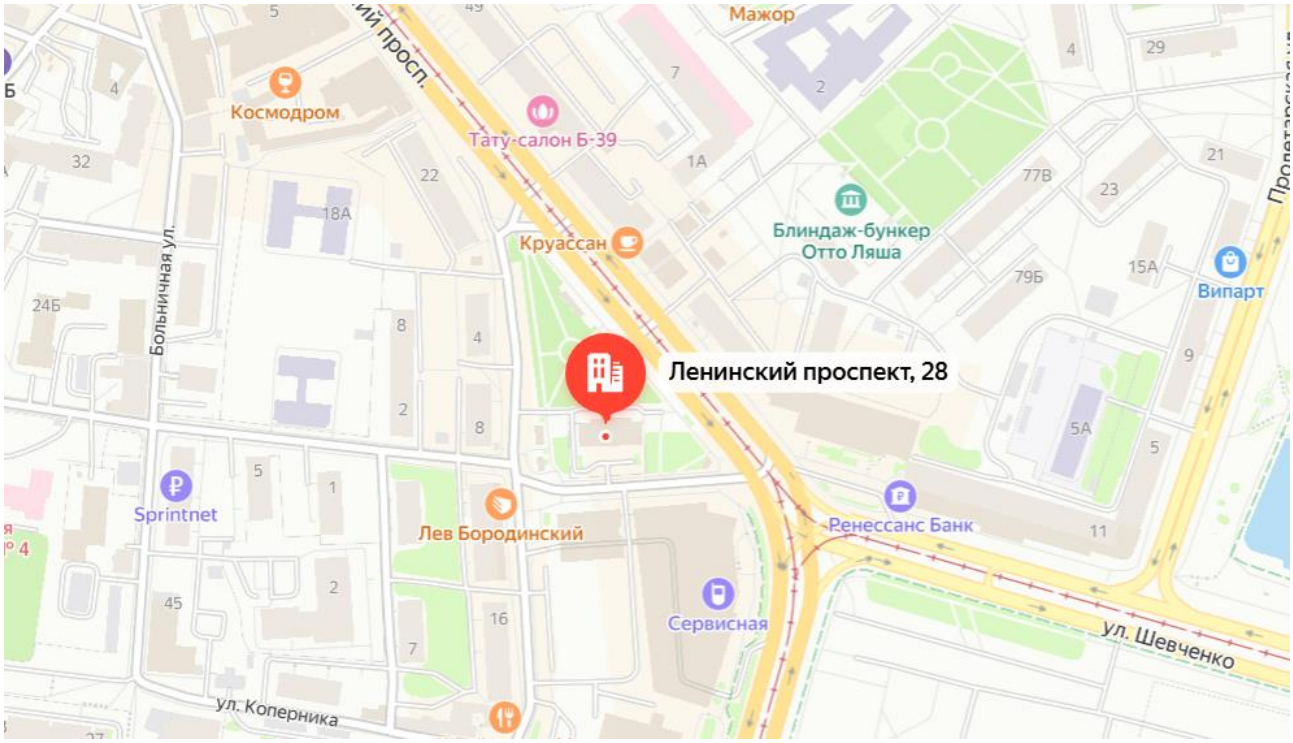
Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28 на карте г. Калининград (мелкий масштаб)



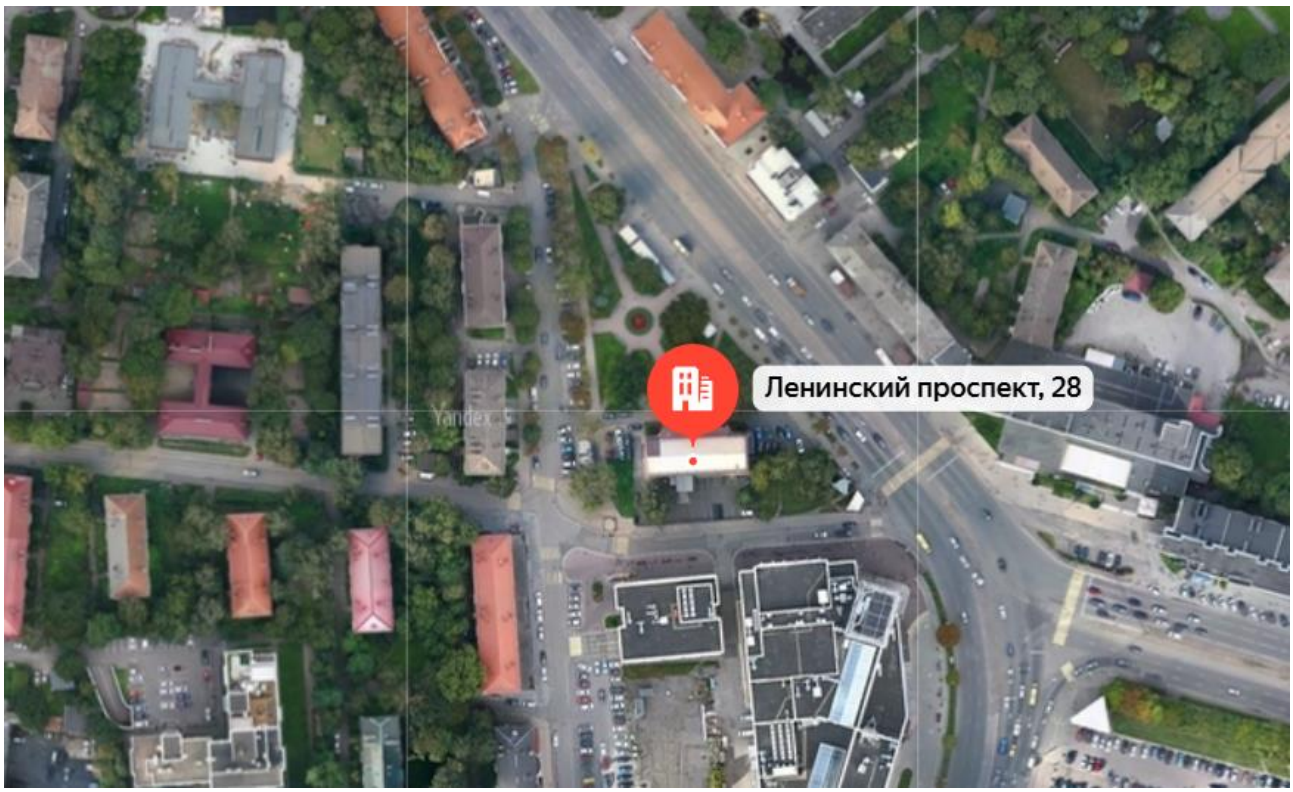
Источник: http://maps.yandex.ru/

Карта 2. Местоположение объекта оценки по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28 на карте г. Калининград (крупный масштаб)



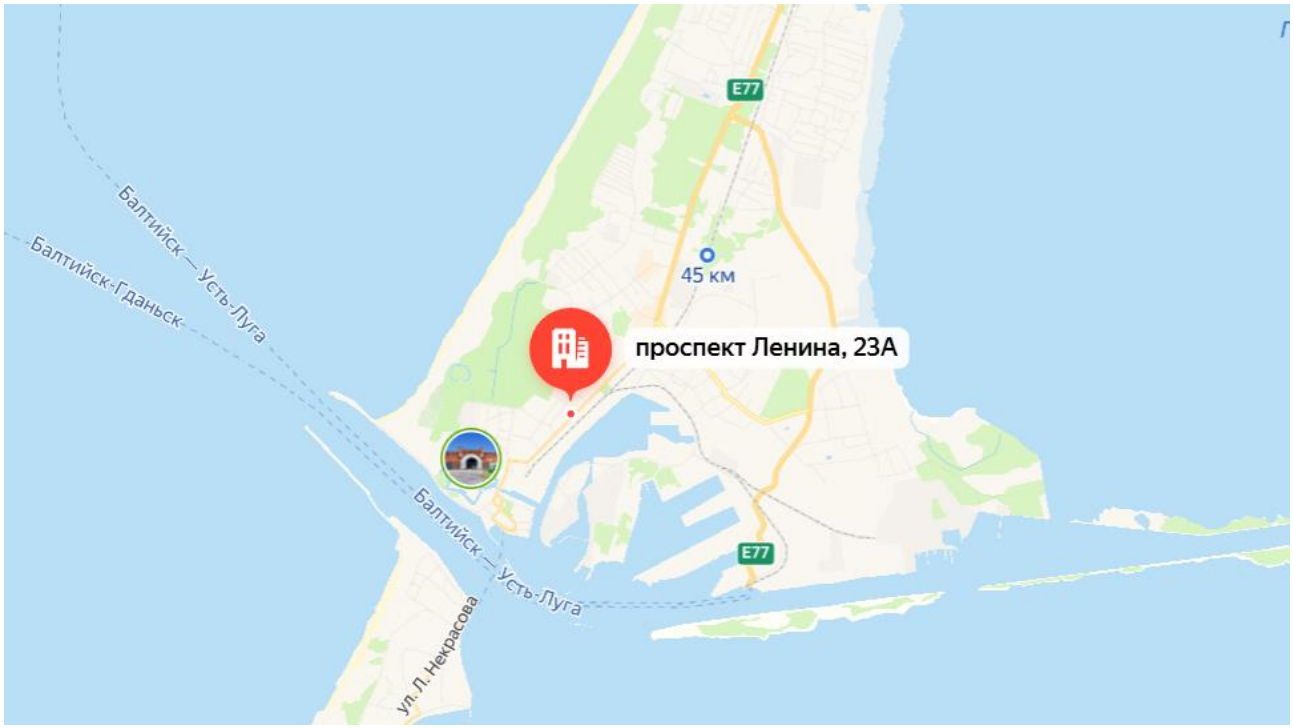
Источник: http://maps.yandex.ru/

Карта 3. Местоположение объекта оценки по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28 на карте г. Калининград (крупный масштаб, вид со спутника)



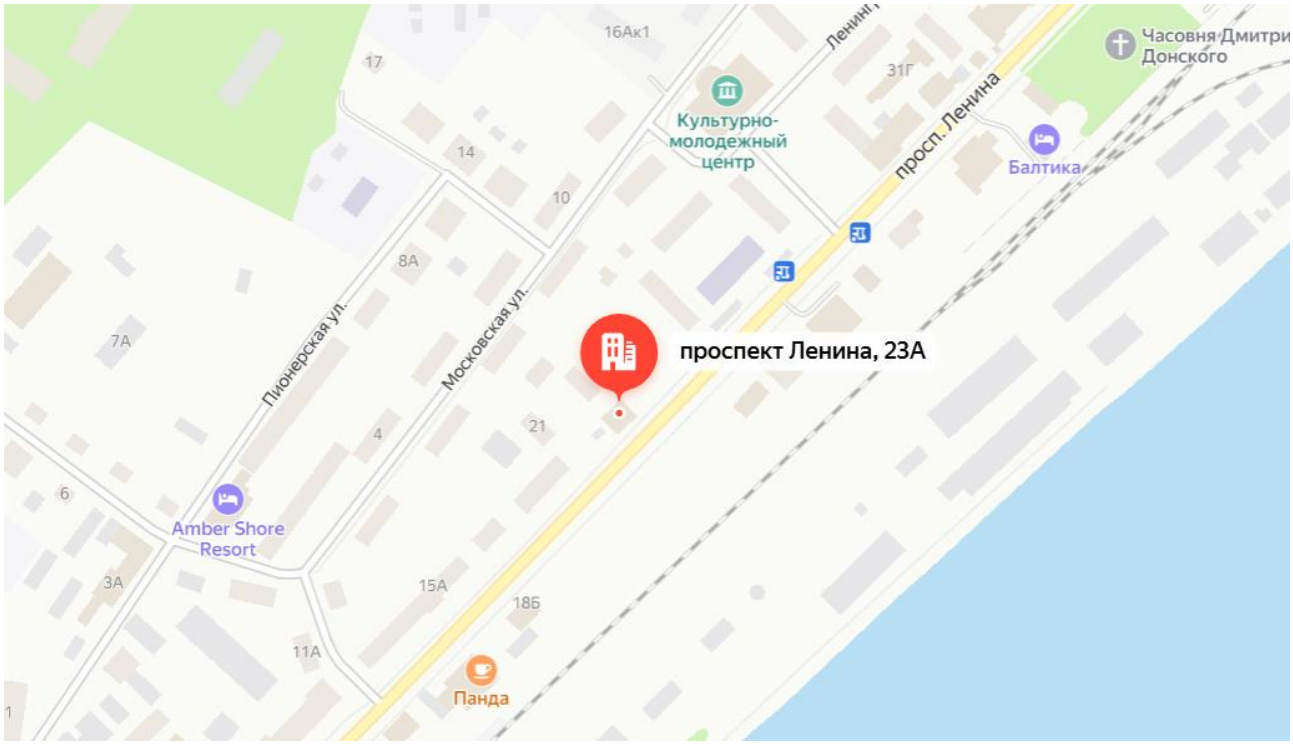
Источник: http://maps.yandex.ru/

Карта 4. Местоположение объекта оценки по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г. Балтийск, пр-кт Ленина, д. 23а на карте г. Балтийск (мелкий масштаб)



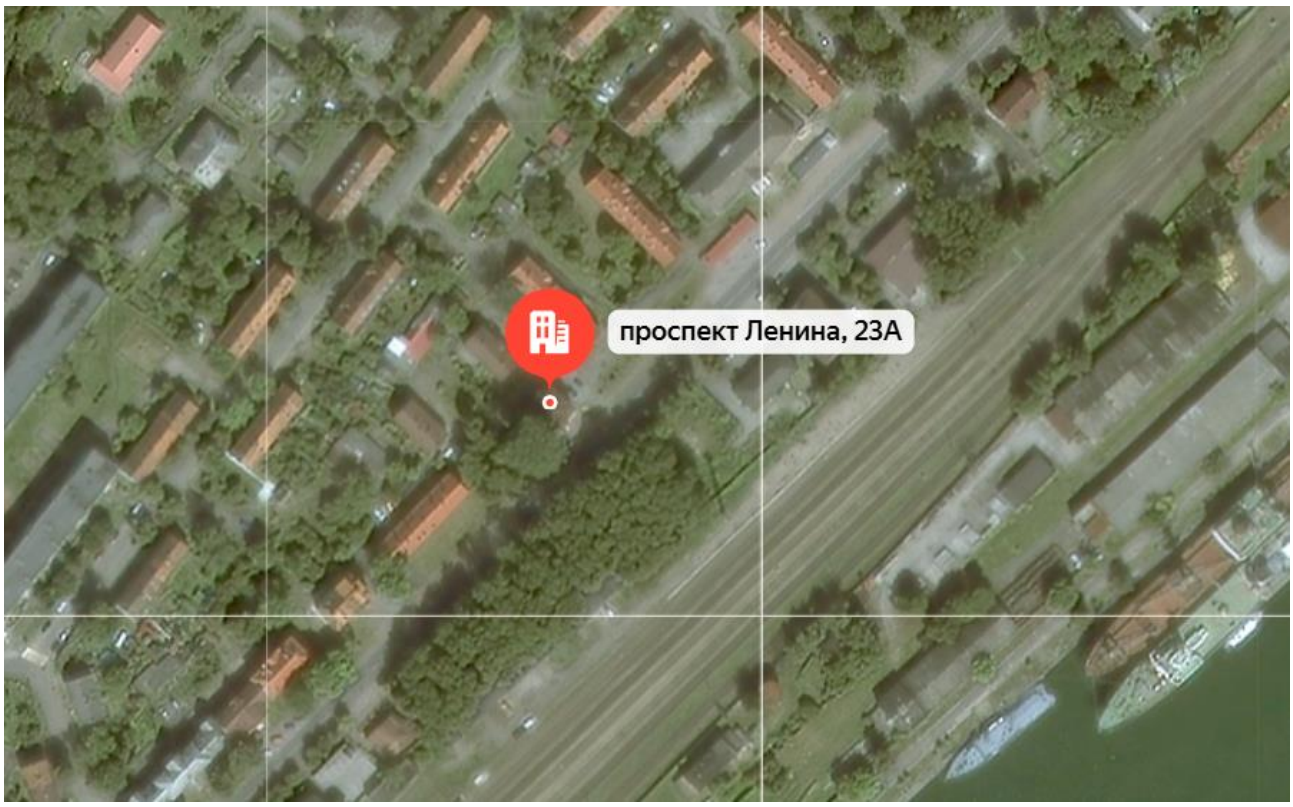
Источник: http://maps.yandex.ru/

Карта 5. Местоположение объекта оценки по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г. Балтийск, пр-кт Ленина, д. 23а на карте г. Балтийск (крупный масштаб)



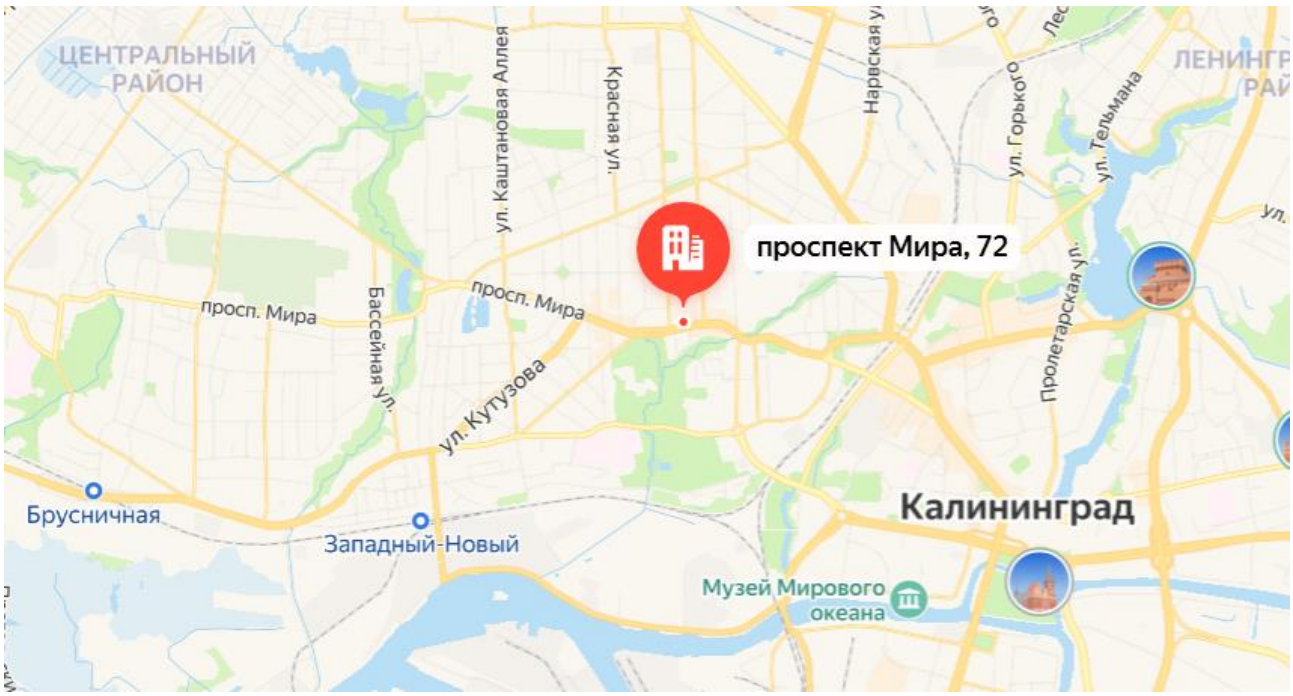
Источник: http://maps.yandex.ru/

Карта 6. Местоположение объекта оценки по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г. Балтийск, пр-кт Ленина, д. 23а на карте г. Балтийск (крупный масштаб, вид со спутника)



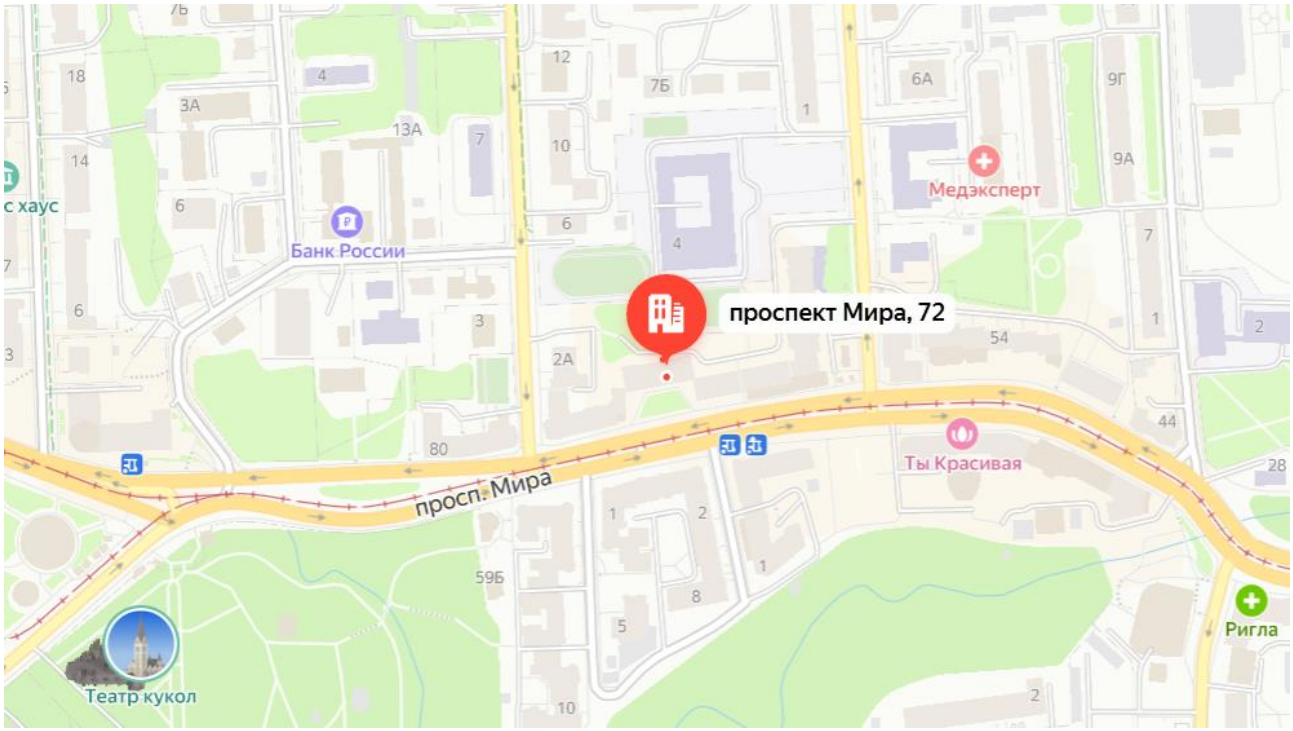
Источник: http://maps.yandex.ru/

Карта 7. Местоположение объекта оценки по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Мира, д. 72-72а, пом. I на карте г. Калининград (мелкий масштаб)



Источник: http://maps.yandex.ru/

Карта 8. Местоположение объекта оценки по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Мира, д. 72-72а, пом. I на карте г. Калининград (крупный масштаб)



Источник: http://maps.yandex.ru/

Карта 9. Местоположение объекта оценки по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Мира, д. 72-72а, пом. I на карте г. Калининград (крупный масштаб, вид со спутника)

Источник: http://maps.yandex.ru/

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения Объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки» настоящего Отчета.

Выводы

Местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной и пешеходной доступностью и является привлекательным для размещения объектов коммерческого назначения.

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Согласно ФСО 7, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

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

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его текущее использование в качестве объектов офисного назначения.

В результате проведенного анализа рыночные или другие факторы, указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости, не выявлены.

16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет.

Социально-экономическое положение РФ по состоянию на июль 2025 г.[2]

Ниже представлен прогноз основных показателей по данным опроса, проведенного Банком России.

Инфляция: Аналитики понизили прогноз на 2025 год до 6,8% (-0,3 п.п. к майскому опросу). Прогнозы на 2026–2027 годы повышены на 0,1 п.п до 4,7% и 4,3% соответственно. Аналитики ожидают, что в 2027–2028 годах инфляция будет находиться вблизи цели.

Ключевая ставка: Ожидания по средней ключевой ставки в 2025 и 2026 годах снизились до 19,3% годовых (-0,7 п.п.; предполагает, что на остаток 2025 года средняя ключевая ставка составит 17,4% годовых) и 13,8% годовых (-0,4 п.п.). Прогноз на 2027 год повышен на 0,2 п.п до 10,2% годовых. Прогноз на конец горизонта – 8,5% годовых. Это выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 12,5% (-0,4 п.п.) в 2025 году, 9,0% (-0,3 п.п.) в 2026 году, 5,9% (+0,1 п.п.) в 2027 году и 4,5% в 2028 году.

ВВП: Прогнозы роста в 2025–2027 годах снижены на 0,1 п.п.: 1,4% в 2025 году, 1,6% в 2026 году и 1,8% в 2027 году. Прогноз на конец горизонта – 1,9%. Медианная оценка долгосрочных темпов роста осталась на уровне 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2028 году к 2021 году составит +14,7%.

Уровень безработицы: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году средняя безработица снизится до 2,4% (-0,1 п.п.), вырастет до 2,6% (-0,1 п.п.) в 2026 году, до 2,8% (-0,2 п.п.) в 2027 году и до 3,0% к концу горизонта.

Номинальная зарплата: Аналитики немного понизили прогноз роста номинальной заработной платы в 2025 году и повысили в 2027 году. Они ожидают роста на 12,5% (-0,2 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,0% в 2026 году, до 7,0% (+0,2 п.п.) в 2027 году и до 6,7% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 3,0% в 2025 году, на 2,6% в 2026 и 2027 годах и на

[2] https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

2,4% в 2028 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 31,2% выше, чем в 2021 году.

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают несколько больший дефицит консолидированного бюджета в 2025 и 2027 годах – 2,2% ВВП (больше на 0,2 п.п.), 1,5% ВВП в 2026 году, 1,1% ВВП (больше на 0,1 п.п.) в 2027 году и 1,0% ВВП в 2028 году.

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы на 2026–2027 годы немного понижены. Прогноз на 2025 год – 450 млрд долл., на 2026 год – 455 млрд долл. (-6 млрд долл.), на 2027 год – 474 млрд долл. (-5 млрд долл.) соответственно. Прогноз на 2028 год – 482 млрд долл. Это на 12% (68 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Без существенных изменений – 381 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2025 году , 390 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2026 году и 397 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2027 году. Прогноз на 2028 год – 407 млрд долл. Это на 8% (30 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль на всем прогнозном горизонте. Прогноз на 2025 год – 87,3 рублей за долл. (предполагает средний курс в июле—декабре 2025 года 87,6 рублей за долл.), на 2026 год – 97,5 рублей за долл., на 2027 год – 101,5 рублей за долл. (в 2025–2027 годах рубль крепче на 3,8–4,6% по сравнению с майским опросом). Прогноз на 2028 год – 105,0 рублей за доллар.

Цена нефти для налогообложения: Без изменений – 58 долл. за баррель в 2025 году (предполагает, что в июле—декабре 2025 года цена нефти для налогообложения в среднем составит 57 долл. за баррель) и 60 долл. за баррель в последующие годы.

Рисунок 1. Показатели июль 2025 г.

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025	2026	2027	2028
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	6,8 ((6,1))	4,7 ((4,6))	4,3 ((4,2))	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	9,1 ((9,2))	5,5 ((5,5))	4,3 ((4,3))	4,1
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,3 ((20,0))	13,8 ((14,2))	10,2 ((10,0))	8,5
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,3	1,4 ((1,5))	1,6 ((1,7))	1,8 ((1,9))	1,9
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	3,9	3,2	2,5	2,4 ((2,5))	2,6 ((2,7))	2,8 ((3,0))	3,0
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	18,3	12,5 ((12,7))	8,0 ((8,0))	7,0 ((6,8))	6,7
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-2,2 ((-2,0))	-1,5 ((-1,5))	-1,1 ((-1,0))	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	475	450 ((450))	455 ((461))	474 ((479))	482
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	381	381 ((382))	390 ((391))	397 ((399))	407
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	87,3 ((91,5))	97,5 ((101,4))	101,5 ((105,6))	105,0
Цена нефти для налогообложения[2] (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	58 ((58))	60 ((60))	60 ((60))	60
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:								
Реальная ключевая ставка[3] (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	12,5 ((12,9))	9,0 ((9,3))	5,9 ((5,8))	4,5
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г.= 100)	100,0	98,6	102,6	107,1	108,6 ((108,7))	110,4 ((110,5))	112,3 ((112,5))	114,7
Реальная заработная плата[4] (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,1	3,0 ((3,2))	2,6 ((2,5))	2,6 ((2,4))	2,4
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	118,4	122,0 ((122,2))	124,9 ((125,2))	127,5 ((127,7))	131,2
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	94	66 ((68))	65 ((68))	72 ((72))	71

Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0 ((8,0))	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.
	Центр. тенденция 10-90%	7,0-9,7 ((7,0-9,0))	
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8 ((1,8))	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2029 – 2033 годов.
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,3 ((1,2-2,3))	

1 В скобках – результаты опроса в мае 2025 года.
2 Цена российской нефти, определяемая для целей налогообложения и ежемесячно публикуемая на официальном сайте Минэкономразвития России.
3 Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по средней за год ключевой ставке и ИПЦ дек. к дек.
4 Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.
Даты проведения опроса: 11-15 июля 2025 года.
Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 30 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки

Источник информации: https://39.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%98%201.1%2006_25d(1).pdf

Социально-экономическое положение Калининградской области 1 полугодие 2025 году

Индекс промышленного производства в июне 2025 года по сравнению с июнем 2024 года составил 99,7%, в I полугодии 2025 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 99,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июне 2025 года по сравнению с июнем 2024 года составил 87,9%, в I полугодии 2025 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 90,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июне 2025 года по сравнению с июнем 2024 года составил 99,5%, в I полугодии 2025 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 98,5%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в июне 2025 года по сравнению с июнем 2024 года составил 110,6%, в I полугодии 2025 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 107,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в июне 2025 года по сравнению с июнем 2024 года составил 114,1%, в I полугодии 2025 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 113,9%.

На конец июня 2025 года в хозяйствах всех категорий поголовье крупного рогатого скота, по расчетным данным, составило 166,0 тыс. голов (на 3,9% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), поголовье коров – 75,9 тыс. голов (на 0,8% больше), овец и коз – 74,3 тыс. голов (на 1,2% больше), свиней – 363,9 тыс. голов (на 0,5% меньше), птицы – 2967,6 тыс. голов (на 17,5% меньше).

Оборот организаций с основным видом деятельности «Рыболовство и рыбоводство» в I полугодии 2025 года составил 10324,4 млн рублей, что в действующих ценах на 20,3% больше, чем в соответствующем периоде 2024 года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в I полугодии 2025 года составил 49,2 млрд рублей, или 86,7% в сопоставимых ценах к аналогичному периоду предыдущего года.

В I полугодии 2025 года введено 2,4 тыс. жилых домов, или 4,0 тыс. квартир, общей площадью 468,5 тыс. кв. метров, что на 16,7% ниже уровня аналогичного периода 2024 года.

Объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности в I полугодии 2025 года составил 1317,4 тыс. тонн и снизился по сравнению с I полугодием 2024 года на 11,5%, грузооборот – 342,7 млн т-км и уменьшился на 8,7%.

Рисунок 2. Основные экономические и социальные показатели г. Балтийск январь-ноябрь 2024 г.

	Июнь 2025, млн рублей	В % к		I полу-годие 2025, млн рублей	I полу-годие 2025 в % к I полу-годию 2024
		июню 2024	маю 2025		
Индекс промышленного производства	x	99,7	97,3	x	99,2
добыча полезных ископаемых	x	87,9	109,3	x	90,2
обрабатывающие производства	x	99,5	96,7	x	98,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	110,6	90,9	x	107,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	114,1	104,2	x	113,9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности[1]:					
добыча полезных ископаемых	2302,5	89,7	в 2,2 р.	12389,7	100,2
обрабатывающие производства	40517,0	92,8	94,6	246209,3	99,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	4731,7	115,6	95,8	36086,2	111,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	841,0	121,2	104,2	4832,7	122,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	9951,5	66,4	89,4	49150,1	86,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	68,4	74,6	94,9	468,5	83,3
Оборот розничной торговли	33039,4	104,1	100,5	185577,8	103,8
Оборот общественного питания	3034,6	102,6	96,6	17085,7	104,4
Объем платных услуг населению	11410,1	101,8	95,6	66814,5	102,8
Индекс потребительских цен	x	111,8	100,7	x	112,0
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	110,0	99,6	x	111,5
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника (за май, январь-май 2025)					
номинальная, рублей	75299,6	114,6[2]	99,2[3]	72498,4	117,4[4]
реальная	x	102,2[2]	98,6[3]	x	104,8[4]
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек[5]	2,1	92,5	105,2	x	x

Источник: https://39.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%98%201.1%2006_25d(1).pdf

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т. ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает существенное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объекты оценки относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – нежилые объекты офисного назначения с земельным участком.
- Территория местоположения объекта оценки – г. Калининград, г. Балтийск.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Источники информации об интервалах цен и значений ценообразующих факторов:

- https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti;
- Справочник оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисная недвижимость. Сравнительный подход»;
- Справочник оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисная недвижимость. Доходный подход».

Анализ цен проводится в два этапа:

1. **Анализ информации, опубликованной в открытых источниках**

Обзор рынка недвижимости города Калининград за период апрель 2025 – май 2025[3]

Продажа

В таблице ниже указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Калининграда в период апрель 2025 – май 2025 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения.

[3] https://macro-scope.ru/city/kaliningrad/commercial/2025.05/

Таблица 8. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	42 500	83 800	114 000	134 600	161 400	308 200
Офисные	31 900	76 300	107 200	108 200	127 100	202 600
ПСН	31 700	75 200	106 000	122 300	158 400	303 400
Пром/склад	12 900	23 200	44 300	45 800	56 800	95 100

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

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 42 500 до 308 200 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 114 000 руб., а среднее 134 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 31 900 руб. до 202 600 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 107 200 руб., среднее значение предложений 108 200 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Калининграда составил от 31 700 руб. до 303 400 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 106 000 руб., а среднее значение находится на уровне 122 300 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 12 900 руб., максимальной 95 100 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 44 300 руб., а средняя цена предложения 45 800 руб. за 1 кв.м с НДС.

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Калининграда зафиксирован в Центральном районе, медиана составила 134 600 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Московском районе, медиана цен находится на уровне 87 700 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Калининграда лидирует Московский район, медиана цены предложения в период апрель 2025 – май 2025 составила 111 400 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Центральном районе города, медианное значение цены там составляет 87 300 руб./кв.м с учетом НДС.
Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинградском районе с медианной ценой предложения 124 200 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Московском районе, медиана находится на уровне 87 400 руб./кв.м с учетом НДС. Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Московском районе, медиана цены предложения на уровне 45 700 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимость с медианой цен 44 300 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Ленинградском районе города.

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 114 000 до 131 300 руб./кв.м, с усредненным значением 124 685 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 100 500 до 107 200 руб./кв.м, со средним уровнем 103 828 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 100 200 до 111 700 руб./кв.м, усредненное значение составило 107 442 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 38 800 до 45 000 руб./кв.м, со средней величиной 41 671 руб./кв.м.

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 120 000 – 140 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 60 000 – 80 000, помещения свободного назначения в диапазоне 80 000 – 100 000 рублей с

НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 0 – 20 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

Аренда

В таблице ниже приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Калининграда в период апрель 2025 – май 2025 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде.

Таблица 9. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	5 700	10 800	14 000	14 800	18 000	39 300
Офисные	5 000	8 400	10 200	11 700	12 000	30 000
ПСН	4 300	9 000	12 000	13 000	15 600	31 200
Пром/склад	1 900	3 000	4 200	4 200	5 000	7 400

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

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Ленинградском районе, медианное значение составило 14 518 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Центральном районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 12 000 руб./кв.м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Ленинградский район, медианный уровень ставки в период апрель 2025 – май 2025 составил 10 800 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Московском районе города, медиана ставок там составляет 9 661 руб./кв.м/год без НДС.

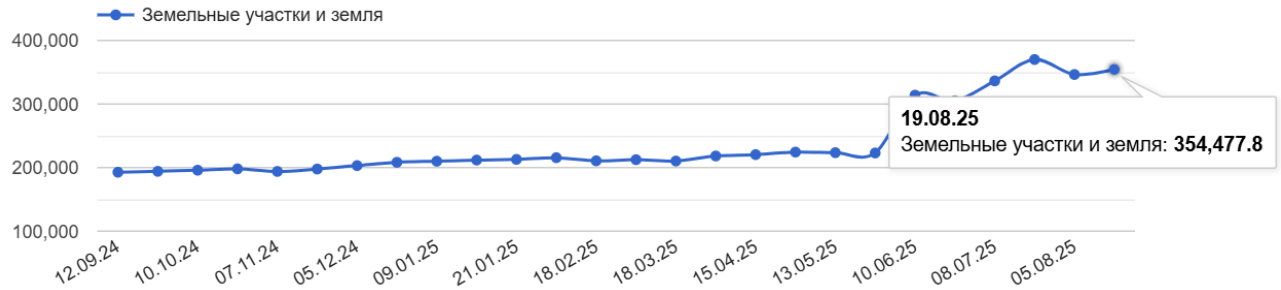
Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Центральном районе с медианной ставкой аренды 12 414 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Московском районе, медиана составила 10 102 руб./кв.м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Ленинградском районе, медианное значение находилось на уровне 4 900 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 4 000 руб./кв.м/год без НДС расположены в Московском районе города.

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 11 800 до 14 400 руб./кв.м/год, с усредненным значением 13 071 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 8 400 до 10 200 руб./кв.м/год, со средним уровнем 9 642 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 9 500 до 12 000 руб./кв.м/год, средний уровень составил 11 442 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 3 000 до 4 500 руб./кв.м/год, со средней величиной 4 157 руб./кв.м/год.

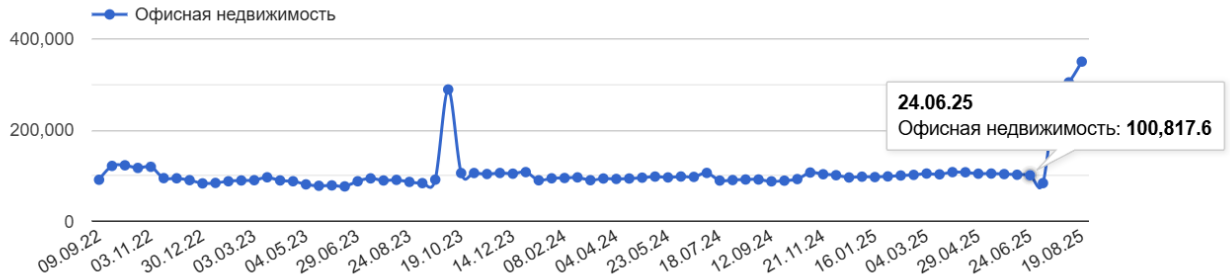
Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 12 000 – 14 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 10 000 – 12 000, помещения свободного назначения в диапазоне 6 000 – 8 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 2 000 – 4 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

Таблица 10. Средние цены на продажу земельных участков коммерческого назначения недвижимости в Калининградской области, руб./сотка



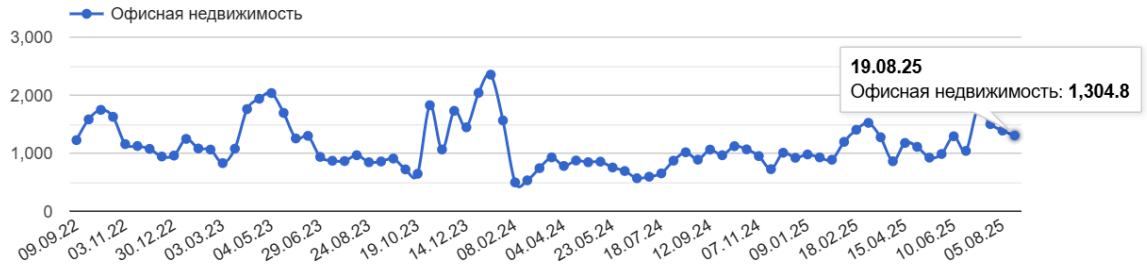
Источник: https://kaliningradskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/

Таблица 11. Средние цены на продажу коммерческой недвижимости в Калининградской области, руб./кв. м



Источник: https://kaliningradskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/

Таблица 12. Средние ставки аренды коммерческой недвижимости в Калининградской области, руб./кв. м/мес.



Источник: https://kaliningradskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-arendy-ofisov/#form1

2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- Сайт объявлений «ЦИАН», https://www.cian.ru.

При анализе предложений о продаже сопоставимые объекты для объектов в г Калининград отбирались по следующим параметрам:

- Тип объекта – офисного назначения;
- Общая площадь – от 80 кв. м;
- Местоположение – г. Калининград.

При анализе предложений об аренде сопоставимые объекты для объектов в г. Калининград отбирались по следующим параметрам:

- Тип объекта – офисного назначения, свободного назначения (торгово-офисного);
- Общая площадь – от 50 кв. м;
- Местоположение – г. Калининград.

При анализе предложений о продаже сопоставимые объекты для объекта по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а отбирались по следующим параметрам:

- Тип объекта – офисного назначения, торгового назначения;
- Общая площадь – от 35 кв. м;
- Местоположение – г. Балтийск.

При анализе предложений об аренде сопоставимые объекты для объектов по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а отбирались по следующим параметрам:

- Тип объекта – офисного назначения, торгового, свободного назначения;
- Общая площадь – от 100 кв. м;
- Местоположение – г. Балтийск.

Таблица 13. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа

Назначение	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб./аренда за 1 кв.м. в год., руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб./аренда за 1 кв.м. в год., руб	Средняя цена предложения за 1 кв. м, руб./аренда за 1 кв.м. в год., руб
Объекты коммерческого назначения г. Калининград на продажу	45+	45 000	250 000	80 000
Объекты коммерческого назначения г. Калининград в аренду	55+	5500	32 000	15 000
Объекты коммерческого назначения г. Балтийск на продажу	+5	45 000	95 000	60 000
Объекты коммерческого назначения г. Балтийск в аренду	+5	6 000	20 000	10 000

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение включить в Отчет подробную информацию только о наиболее подходящих предложениях, на основании которых проводился анализ, и которые позволяют достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Земельные участки, входящие в состав объекта оценки, являются частью единых объектов недвижимости (здание и земельный участок под зданием) рассчитываются методом распределения. То есть не считаются отдельно сравнительным подходом, а рассчитываются как доля в ЕОН. Поэтому анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены для земельных участков далее не приводится.

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 (ценообразующие факторы):

- 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;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Потери от недозагрузки помещений

Чем меньше период недозагрузки помещений, т.е. период, когда они не сдаются в аренду, тем больший доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Операционные расходы

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Чем меньше операционные расходы, тем больший чистый операционный доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Ставки доходности (ставки капитализации)

Чем более рискованны вложения в рассматриваемый сегмент рынка недвижимости, т.е. чем выше ставки доходности, требуемые инвесторами при вложении средств, тем ниже стоимость объекта недвижимости.

Периоды окупаемости инвестиций

Периоды окупаемости инвестиций определяются по схеме, не предполагающей дисконтирование, как отношение стоимости объекта недвижимости к чистому операционному доходу от него, т.е. представляют собой величину обратную ставкам капитализации.

Тип объекта и вид использования

Цены и арендные ставки на недвижимость зависят от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей. На стоимость объекта недвижимости также влияет класс здания, степень капитальности, конструктивные особенности здания и т.п. Так, например, как правило, новые, более современные здания стоят дороже объектов, имеющих то же назначение, но больший фактический возраст. Также можно определить, что подсобные помещения стоят дешевле, чем основные помещения в здании.

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен (арендных ставок) объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца (арендодателя). Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем (арендатором) и продавцом (арендодателем).

Местоположение и окружение

Цены и арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Площадь

При увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Этаж расположения и отдельный вход

Стоимость помещений, расположенных на разных этажах одного и того же здания, как правило, различается. Наиболее дорогими являются, как правило, помещения на 1-м этаже, а наиболее дешевыми помещения в подвале. Нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят, как правило, дороже, чем помещения, вход в которые осуществляется через иные помещения в здании.

Техническое состояние и уровень отделки

Объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынку, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Другие факторы, влияющие на стоимость

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов таким факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, наличие существенного движимого имущества, дата ввода в эксплуатацию и т.п.

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

В результате проведенного анализа, оценщиком были сделаны следующие выводы.

Мотивация покупателей и продавцов

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015 г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 14. Определение срока экспозиции объекта оценки

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 9
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть органичен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	10 – 12

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть органичен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Офисные помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах	
Степень ликвидности объекта оценки	**Средняя**	
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	**6**	

Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость Объекта оценки.

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ 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 оценки.

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.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости

17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

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

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

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

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.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
- Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.
- Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
- Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
- Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

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.

17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

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

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

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

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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.

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.

17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

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).

17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

Оценщиком было принято решение об использовании доходного подхода к оценке, т.к. оцениваемая недвижимость способна генерировать потоки доходов.

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» 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 рекомендуется также 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, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Таким образом, Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нерекомендуемого к применению стандартами оценки.

Исходя из вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета были использованы доходный и сравнительный подходы к оценке.

18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

18.1 Описание методики оценки

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т. ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок, следующая:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

18.2 Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м общей площади объекта оценки.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

18.3 Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов для объекта по адресу Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, являлись:

- Назначение – офисного назначения;

- Местоположение – г. Калининград;
- Общая площадь – от 550 кв. м.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов для объекта по адресу Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а, являлись:

- Тип объекта – офисного назначения, торгового назначения;
- Общая площадь – от 35 кв. м;
- Местоположение – г. Балтийск.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов для объекта по адресу Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I, являлись:

- Тип объекта – офисного назначения;
- Общая площадь – от 80 кв. м;
- Местоположение – г. Калининград.

Таблица 15. Описание аналогов и объекта оценки по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28[4]

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности
Адрес	Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28	Калининградская обл., Калининград, ул. Генерал-лейтенанта Озерова, 17	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Литовский Вал, 105	Калининградская обл., Калининград, Правая наб., 10	Калининградская обл., Калининград, ул. Юрия Гагарина, 98
Ценовая зона	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/Окраины городов, промзоны	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
Расположение относительно первой линии	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип объектов	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Этажность/этаж расположения	6, в том числе подземных 1	5	4	4	3
Общая площадь, кв.м	2 690,50	1 292,80	1 285,50	1 720,00	900,00
Внутренняя отделка	Стандарт	Без отделки	Под чистовую отделку	Стандарт	Стандарт
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да	Да
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	-	95 000 000	125 000 000	160 000 000	97 500 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	-	73 484	97 238	93 023	108 333
Налоги, не включенные в базовую цену	-	-	-	-	-
Источник информации		https://zipal.ru/8737721	https://www.trest.cc/obekty/litovskiy-val_old	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/319265734/	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_900_m.kv_7333828415

[4] Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету, характеристики аналогов уточнены в результате интервьюирования представителей продавцов

Таблица 16. Описание аналогов и объекта оценки по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а[5]

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет
Адрес	Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а	Россия, Калининградская обл., Балтийский г.о., Балтийск, ул. Гоголя, д. 3А	Калининградская обл., Балтийский г.о., Балтийск, пр-т Ленина, 87	Калининградская область, Балтийск, просп. Ленина, 28
Ценовая зона	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
Расположение относительно первой линии	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Офис	торговое – 126,26 кв.м. жилое – 78,1 кв.м.	Свободного назначения (торгово-офисное)	Общественное питание
Тип объектов	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое здание
Этажность	3, в том числе подземных 1	3	1 этаж и подвал	2
Общая площадь, кв.м	348,10	198,00	36,00	460,00
Внутренняя отделка	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	-	17 200 000	2 500 000	35 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	-	86 869	69 444	76 087
Налоги, не включенные в базовую цену	-	-	-	-
Источник информации		https://www.crm.rf39.ru/catalog/sale/commerce/object/16272	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/297939095/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/254135190/

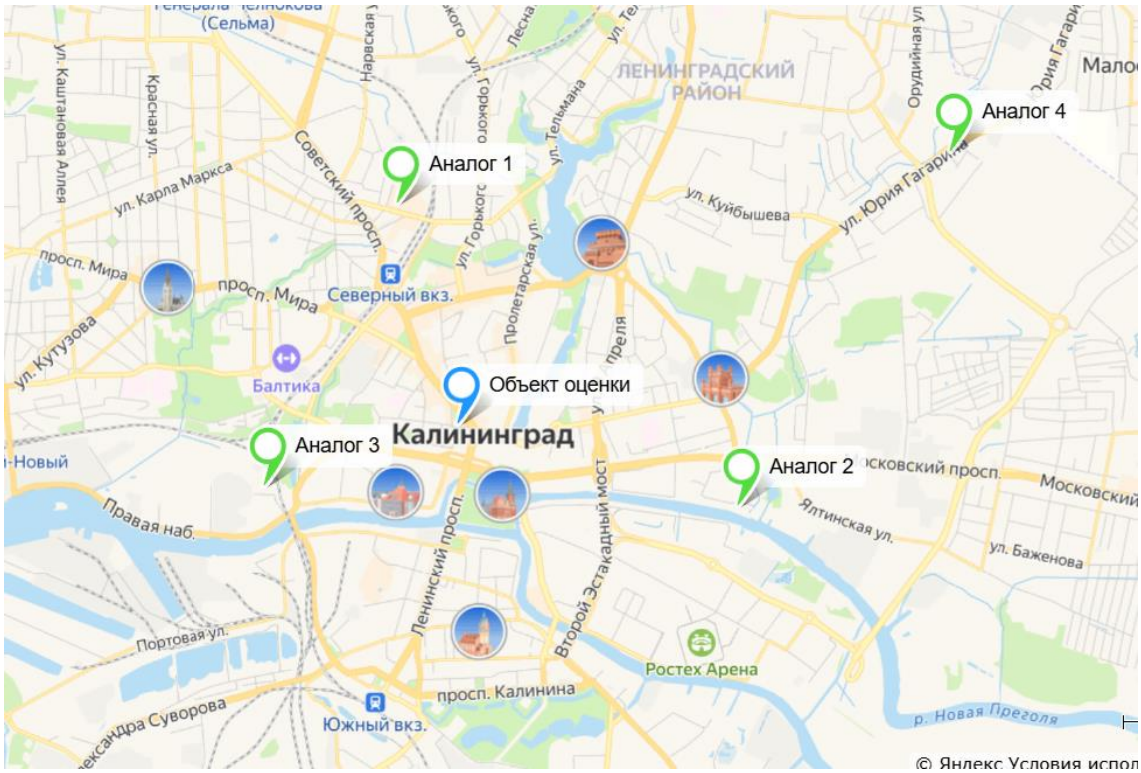
[5] Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету, характеристики аналогов уточнены в результате интервьюирования представителей продавцов

Таблица 17. Описание аналогов и объекта оценки по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I[6]

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности
Адрес	Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I	Калининградская обл., Калининград, ул. Каблукова, 11А	Калининградская область, Калининград, Воздушный переулок, 1	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, пер. Щорса, 1	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Александра Невского, 68А
Ценовая зона	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
Расположение относительно первой линии	Первая линия	внутри квартала	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Офис	Объект свободного назначения (торгово-офисного)	Офис	Офис	Офис
Тип объектов	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Этаж № 1	Этаж 1	Этаж 1	Цоколь, Этаж 1	Этаж 1
Общая площадь, кв.м	206,50	79,60	80,00	155,20	186,00
Внутренняя отделка	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да	Да
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	-	6 700 000	8 320 000	14 500 000	13 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	-	84 171	104 000	93 428	69 892
Налоги, не включенные в базовую цену	-	-	-	НДС	НДС
Источник информации		https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prmeschenie_svobodnogo_naznacheniya_7693325669	https://kaliningrad-1.n1.ru/view/109713617/?open_card_kn	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/321270144/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/318715179/

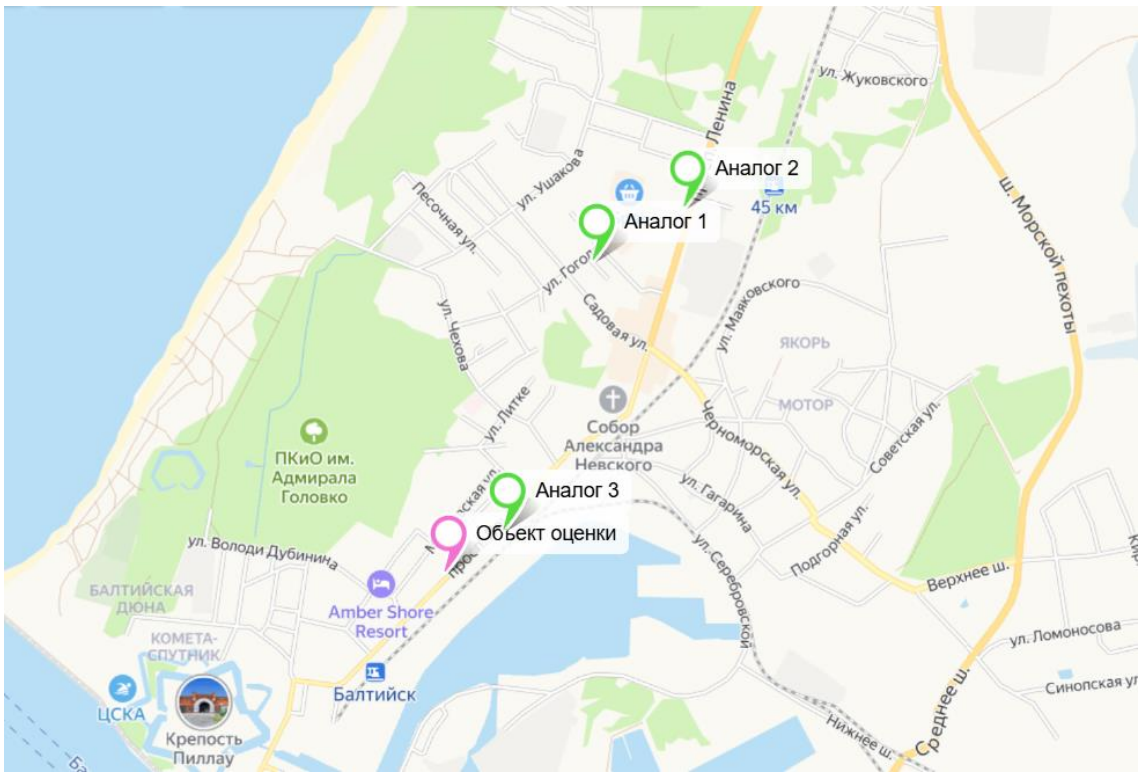
[6] Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету, характеристики аналогов уточнены в результате интервьюирования представителей продавцов

Рисунок 3. Карта расположения аналогов и объекта оценки по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28



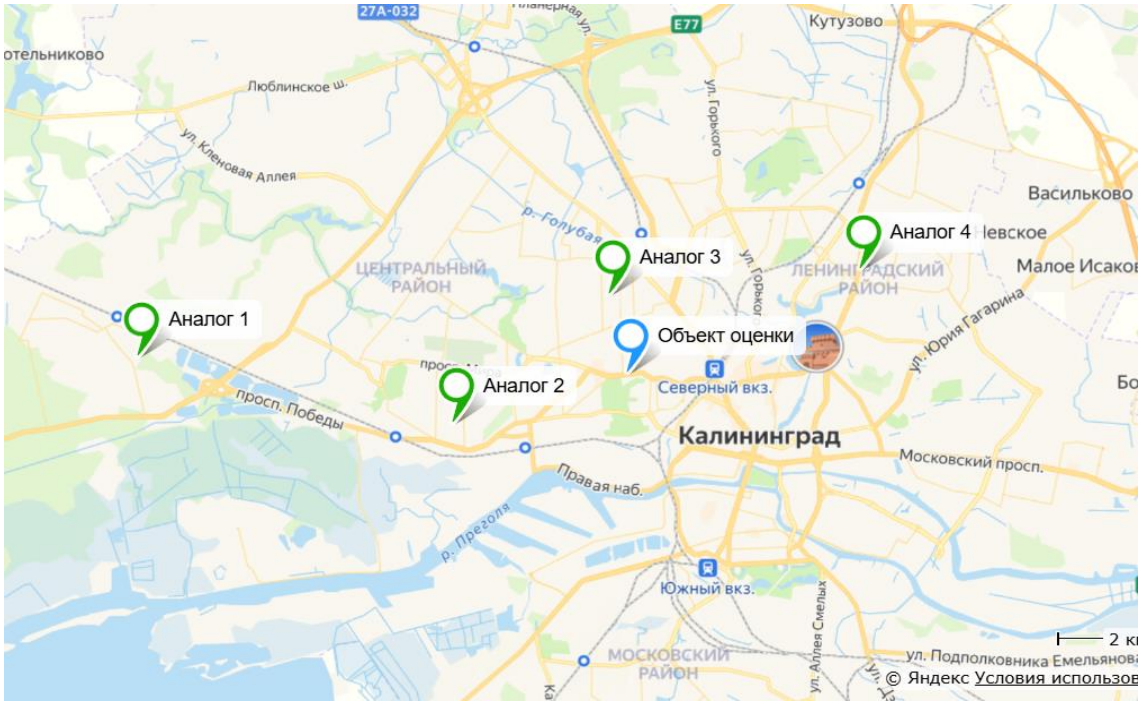
Источник: http://maps.yandex.ru

Рисунок 4. Карта расположения аналогов и объекта оценки по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г. Балтийск, пр-кт Ленина, д. 23а



Источник: http://maps.yandex.ru

Рисунок 5. Карта расположения аналогов и объекта оценки по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Мира, д. 72-72а, пом. I



Источник: http://maps.yandex.ru

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Корректировка на налоги, не включенные в базовую цену

Данная корректировка отражает тот факт, что цены предложений в объявлениях о продаже помещений могут быть указаны с различным составом налогов. Для дальнейших расчетов цена предложений по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе. Если состав налогов у объекта оценки и аналогов не имеет различий, корректировка принимается равной 0%. Полученные значения данной корректировки представлены в расчетной таблице далее.

2. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка на торг была определена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисная недвижимость. Сравнительный подход».

Таблица 18. Значение корректировок на уторговывание для объектов недвижимости

Таблица 432. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,3%	9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	8,4%	9,7%
3. Объекты свободного назначения	9,1%	8,2%	10,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,9%	10,3%	11,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,3%	6,4%	8,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,8%	9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,6%	7,7%	9,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,5%	10,8%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисная недвижимость. Сравнительный подход».

Учитывая характеристики оцениваемых объектов, величина корректировки на торг:

- для объекта по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28 составила -8,2%, как среднее значение для высококлассных офисов.
- для объектов по адресам: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а и Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I составила -9,0%, как среднее значение для офисных объектов класса С.

3. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

5. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Объект оценки принадлежит на праве общей долевой собственности, а объекты-аналоги на праве собственности. Согласно данным Портала Статриелт, корректировка не требуется.

Таблица 19. Значение корректировок на имущественные права

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости при их совместной продаже по согласию всех сособственников			1,00

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3865-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda

6. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Местоположение объектов оценки и аналогов характеризуется параметрами «Ценовая зона» (расположение в разных зонах одного населенного пункта) и «расположению относительно первой линии». Объектами оценки являются офисные объекты в населенных пунктах региона РФ поэтому «красная линия» приравнивается к «первой линии», так как нахождение на первой линии улицы или красной линии крупной улицы для объектов офисного назначения в местоположении объекта оценки равноценно.

Таблица 20. Значения корректирующих коэффициентов на «ценовую зону»

Таблица 67. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,82	0,81	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,79
Окраины городов, промзоны	0,65	0,63	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,76	0,80

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.» – Нижний Новгород, 2024 год, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Л. А. Лейфера

Таблица 21. Значения корректирующих коэффициентов на «первую линию»

Таблица 1

Корректировка на красные линии при продаже

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговые	0.88	0.95	0.92
Офисные	0.95	1.00	0.98
Производственные	1.00	1.00	1.00
Складские	1.00	1.00	1.00

Источник: Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области – 2025, подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Adjustments-on-the-red-line-oks-2025).

Используя коэффициенты из справочников, приведенных выше, далее проведен расчет корректировки на местоположение.

Таблица 22. Расчет корректировки на местоположение для объекта по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28	Калининградская обл., Калининград, ул. Генерал-лейтенанта Озерова, 17	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Литовский Вал, 105	Калининградская обл., Калининград, Правая наб., 10	Калининградская обл., Калининград, ул. Юрия Гагарина, 98
Ценовая зона	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/Окраины городов, промзоны	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
Коэффициент корректировки	0,90	0,90	0,90	0,77	0,90
Размер промежуточной корректировки №1, %	-	0,0%	0,0%	15,4%	0,0%
Расположение относительно первой линии	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00
Размер промежуточной корректировки №3, %		0,0%	0,0%	2,0%	0,0%
Итоговый размер корректировки, %	-	**0,0%**	**0,0%**	**17,7%**	**0,0%**

** – аналог №3 находится в центре в промышленной зоне, поэтому для него взято среднее значение между двумя ценовыми зонами*

Поскольку объект оценки по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а и его объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

Таблица 23. Расчет корректировки на местоположение для объекта по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I	Калининградская обл., Калининград, ул. Каблукова, 11А	Калининградская область, Калининград, Воздушный переулок, 1	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, пер. Щорса, 1	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Александра Невского, 68А
Ценовая зона	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
Коэффициент корректировки	0,90	0,82	0,90	0,90	0,90
Размер промежуточной корректировки №1, %	-	9,8%	0,0%	0,0%	0,0%
Расположение относительно первой линии	Первая линия	внутри квартала	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Коэффициент корректировки	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00
Размер промежуточной корректировки №2, %		2,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итоговый размер корректировки, %	-	**12,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**

7. Корректировка на вид использования

Данная корректировка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Таблица 24. Значения корректирующих коэффициентов на «вид использования»

https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Adjustment-for-appointment-2025

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе | Оплата Регистрация Вход в систему Меню

Скрыть меню

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	1.000	1.000	1.000
Торговые	1.100	1.400	1.250
Помещения бытовые и общего назначения	0.500	0.700	0.600
Жилые	1.300	2.350	1.825
Складские (отапливаемые)	0.600	0.800	0.700
Складские (не отапливаемые)	0.400	0.750	0.575
Складские (охлаждаемые)	0.700	0.900	0.800
Складские (морозильные)	0.800	1.000	0.900
Складские (отапливаемые и охлаждаемые)	0.700	0.850	0.775
Производственные	0.400	0.800	0.600
Гостиничные	0.900	1.100	1.000
Банковские	1.000	1.500	1.250
Медицинские	1.100	1.500	1.300
Общественного питания	0.900	1.500	1.200
Сферы услуг	0.900	1.200	1.050
Фитнес	0.900	1.300	1.100
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.800	1.000	0.900
Автосервис	0.600	0.700	0.650
Паркинг	0.450	0.600	0.525

Источник: Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области – 2025, подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/commercial-density-2025).

Используя коэффициенты из справочника, приведенного выше, далее проведен расчет корректировки на местоположение.

Поскольку объект оценки по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28 и его объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

Поскольку объект оценки по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а используется в качестве офиса, а его объект-аналог №1 используется в качестве торгового – 126,26 кв.м. и жилого – 78,1 кв.м., объект-аналог №2 используется в качестве объекта свободного назначения (торгово-офисного), объект-аналога №3 используется в качестве объекта общественного питания, необходимо скорректировать данные различия. Таким образом, согласно значениям корректирующих коэффициентов на «вид использования», корректировка для аналога №1 равна -34,1% (1/((126,26/198,00)*1,25+(78,1/198,00)*1,825)-1), для аналога №2 равна -11,1% (1/(1+1,25)/2-1), для аналога №3 равна -16,7% (1/1,2-1).

Поскольку объект оценки по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I используется в качестве офиса, а его объект-аналог №1 используется в качестве объекта свободного назначения (торгово-офисного), необходимо скорректировать данные различия. Таким образом, согласно значениям корректирующих коэффициентов на «вид использования», корректировка для аналога №1 равна -11,1% (1/(1+1,25)/2-1).

8. Корректировка на тип объекта

Данная корректировка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по классу здания, капитальности, конструктивным особенностям и т.п.

Корректировка на тип объекта была определена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисная недвижимость. Сравнительный подход».

Таблица 25. Корректировка на тип объекта

Таблица 222. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/ отдельно стоящее здание)», усредненные по городам России

Удельная цена		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,10
	встроенное	0,91	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.» – Нижний Новгород, 2024 год, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Л. А. Лейфера

Поскольку объект оценки по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28 является нежилым зданием, а его объект-аналог №1 является нежилым помещением, необходимо скорректировать данное различие. Согласно матрице, приведенной выше, корректировка для аналога №1 равна 10%.

Поскольку объект оценки по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а является нежилым зданием, а его объекты-аналоги №1 и 2 являются нежилыми помещениями, необходимо скорректировать данное различие. Согласно матрице, приведенной выше, корректировка для указанных аналогов равна 10%.

Поскольку объект оценки по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Мира, д. 72-72а, пом. I и его объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

9. Корректировка на площадь

Данная корректировка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его стоимость, как правило, снижается.

Корректировка применялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисная недвижимость. Сравнительный подход».

Таблица 26. Значение корректирующих коэффициентов в зависимости от площади

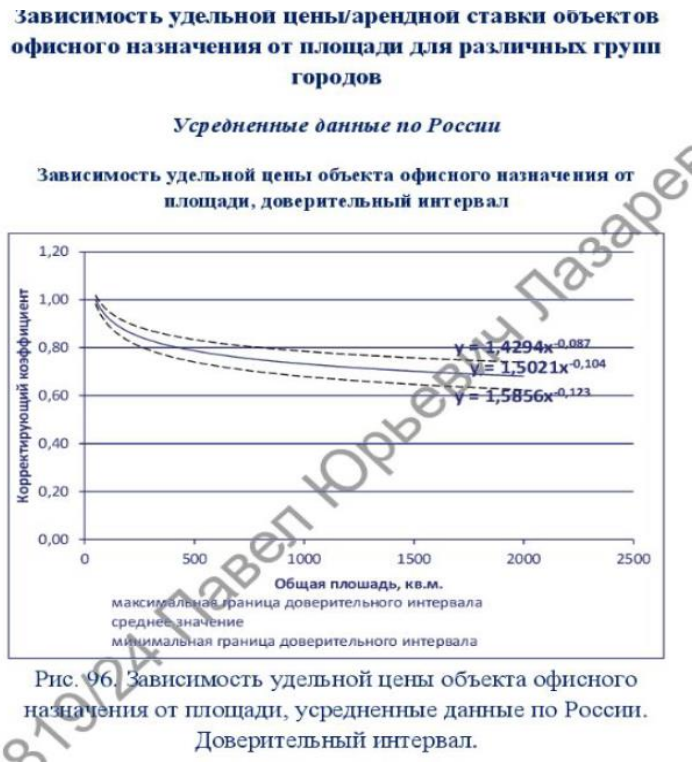


Рис. 96. Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

9192/24 Павел Юрьевич Лазарев

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.» – Нижний Новгород, 2024 год, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Л. А. Лейфера

Расчет корректировки на площадь представлен ниже:

Таблица 27. Расчет корректировки на площадь для объекта по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	2 690,5	1 292,8	1 285,5	1 720,0	900,0
Коэффициент корректировки	0,6607	0,7130	0,7134	0,6922	0,7404
Размер корректировки, %	-	**-7,3%**	**-7,4%**	**-4,6%**	**-10,8%**

Таблица 28. Расчет корректировки на площадь для объекта по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г. Балтийск, пр-кт Ленина, д. 23а

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	348,1	204,4	36,0	460,0
Коэффициент корректировки	0,8173	0,8638	1,0348	0,7939
Размер корректировки, %	-	**-5,4%**	**-21,0%**	**2,9%**

Таблица 29. Расчет корректировки на площадь для объекта по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Мира, д. 72-72а, пом. I

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	206,5	79,6	80,0	155,2	186,0
Коэффициент корректировки	0,8629	0,9528	0,9523	0,8889	0,8723
Размер корректировки, %	-	**-9,4%**	**-9,4%**	**-2,9%**	**-1,1%**

10. Корректировка на этаж расположения

Данная корректировка отражает тот факт, что стоимость по помещениям, расположенным на разных этажах одного и того же здания, как правило, различается.

Корректировка на этаж расположения была определена на основании справочника «Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области – 2025, подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС» (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/adjustment-floor-2025).

Таблица 30. Значение корректирующих коэффициентов в зависимости от этажа расположения

Таблица 1

Корректировка на этаж расположения для офисной недвижимости

Этаж	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Подвал	0.85	0.90	0.88
Цоколь	0.85	0.95	0.90
Первый этаж	1.00	1.00	1.00
Средние этажи	1.00	1.00	1.00
Мансарда	0.85	1.00	0.93

Источник: https://cepes-invest.com/handbook/comev25/adjustment-floor-2025

Для объектов по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г. Балтийск, пр-кт Ленина, д. 23а расположение объекта оценки и аналогов на различных этажах здания не оказывает существенного влияния на их стоимость, т.к. они схожи по функциональному использованию, полезности, потребительским свойствам и иным характеристикам, то данная корректировка не применялась.

Поскольку объект оценки по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I является помещением, расположенным на первом этаже, а объект-аналог №3 расположен на цокольном этаже и первом этаже, данное различие необходимо скорректировать. Согласно таблице, приведенной выше, корректировка для аналога №3 равна 5,3% (1/(0,9+1)/2-1).

11. Корректировка на техническое состояние и уровень отделки

Данная корректировка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынку, более привлекательны для потенциальных арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Корректировка на уровень отделки была определена на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.» – Нижний Новгород, 2024 год, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Л. А. Лейфера.

Таблица 31. Значение корректирующих коэффициентов в зависимости уровня отделки

Таблица 368. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	**1,00**	1,17	1,28	1,49
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	**1,00**	1,09	1,27
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,78	0,91	**1,00**	1,16
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,67	0,78	0,86	**1,00**

Эксперт 24 Павел Юрьевич Лейфер

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.» – Нижний Новгород, 2024 год, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Л. А. Лейфера

Поскольку объект оценки по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28 обладает стандартной отделкой, а объекты-аналоги №1 и 2 обладают отделкой «без отделки» и «под чистовую отделку», соответственно, данное различие необходимо скорректировать. Согласно таблице, приведенной выше, корректировка для аналога №1 и 2 равна 27% и 9%, соответственно.

Поскольку объект оценки по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г. Балтийск, пр-кт Ленина, д. 23а обладает стандартной отделкой, а объект-аналог №1 обладают отделкой «без отделки», данное различие необходимо скорректировать. Согласно таблице, приведенной выше, корректировка для аналога №1 равна 27%.

Поскольку объект оценки по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Мира, д. 72-72а, пом. I и его объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

12. Корректировка на отдельный вход

Данная корректировка отражает тот факт, что нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят, как правило, дороже, чем помещения, вход в которые осуществляется через иные помещения в здании.

Поскольку объект оценки и аналоги обладают отдельным входом, то данная корректировка не применялась.

13. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Данная корректировка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их стоимость.

18.4 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

Расчет справедливой стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения справедливой стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки. Для определения весовых коэффициентов для объектов-аналогов оценщик воспользовался следующей формулой:

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \ldots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где Sn – сумма корректировок (по модулю) по объектам–аналогам.

Итоговая стоимость 1 кв.м. сопоставимых объектов определена по формуле:

$$A = \frac{(C_1 \times K_1) + (C_2 \times K_2) + (C_n \times K_n)}{(K_1 + K_2 + K_n)},$$

где $C_1; C_2; C_m$ – стоимость сопоставимых объектов, $K_1; K_2; K_n$ – весовой коэффициент аналогов.

Таблица 32. Расчет справедливой стоимости объекта оценки по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28 сравнительным подходом

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Цена предложения, руб.	95 000 000	125 000 000	160 000 000	97 500 000
-	Общая площадь, кв. м	1 292,80	1 285,50	1 720,00	900,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	73 484	97 238	93 023	108 333
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую цену	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	73 484	97 238	93 023	108 333
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%
	Скорректированная удельная цена	67 458	89 264	85 395	99 450
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	67 458	89 264	85 395	99 450
4	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	67 458	89 264	85 395	99 450
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	67 458	89 264	85 395	99 450
6	Корректировка на местоположение	0,0%	0,0%	17,7%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	67 458	89 264	100 510	99 450
7	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	67 458	89 264	100 510	99 450
8	Корректировка на тип объекта	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	74 204	89 264	100 510	99 450
9	Корректировка на площадь	-7,3%	-7,4%	-4,6%	-10,8%
	Скорректированная удельная цена	68 787	82 658	95 887	88 709
10	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	68 787	82 658	95 887	88 709
11	Корректировка на внутреннюю отделку	27,0%	9,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	87 359	90 097	95 887	88 709
12	Корректировка на наличие отдельного входа	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	87 359	90 097	95 887	88 709
13	Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	87 359	90 097	95 887	88 709
-	Коэффициент вариации, %				4%
-	Общая валовая коррекция	53	25	31	19
-	Весовой коэффициент	19,5%	26,8%	25,3%	28,4%
-	Итого средневзвешенная удельная Справедливая стоимость 1 кв. м, руб.				90 634
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м				2 690,50
-	**Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.**				**243 851 000**

Таблица 33. Расчет справедливой стоимости объекта оценки по адресу: Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а сравнительным подходом

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-	Цена предложения, руб.	17 200 000	2 500 000	35 000 000
-	Общая площадь, кв. м	198,00	36,00	460,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	86 869	69 444	76 087
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую цену	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	86 869	69 444	76 087
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-9,0%	-9,0%	-9,0%
	Скорректированная удельная цена	79 051	63 194	69 239
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	79 051	63 194	69 239
4	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	79 051	63 194	69 239
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	79 051	63 194	69 239
6	Корректировка на местоположение	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	79 051	63 194	69 239
7	Корректировка на вид использования	-34,1%	-11,1%	-16,7%
	Скорректированная удельная цена	52 095	56 179	57 676
8	Корректировка на тип объекта	10,0%	10,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	57 305	61 797	57 676
9	Корректировка на площадь	-5,7%	-21,0%	2,9%
	Скорректированная удельная цена	54 039	48 820	59 349
10	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	54 039	48 820	59 349
11	Корректировка на внутреннюю отделку	27,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	68 630	48 820	59 349
12	Корректировка на наличие отдельного входа	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	68 630	48 820	59 349
13	Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	68 630	48 820	59 349
-	Коэффициент вариации, %		17%	
-	Общая валовая коррекция	86	51	29
-	Весовой коэффициент	24,1%	34,6%	41,3%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 кв. м, руб.			57 943
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м			348,10
-	**Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.**			**20 170 000**

Таблица 34. Расчет справедливой стоимости объекта оценки по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I сравнительным подходом

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Цена предложения, руб.	6 700 000	8 320 000	14 500 000	13 000 000
-	Общая площадь, кв. м	79,60	80,00	155,20	186,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	84 171	104 000	93 428	69 892
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую цену	0,0%	0,0%	20,0%	20,0%
	Скорректированная удельная цена	84 171	104 000	112 114	83 870
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
	Скорректированная удельная цена	76 596	94 640	102 024	76 322
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	76 596	94 640	102 024	76 322
4	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	76 596	94 640	102 024	76 322
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	76 596	94 640	102 024	76 322
6	Корректировка на местоположение	12,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	85 788	94 640	102 024	76 322
7	Корректировка на вид использования	-11,1%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	76 266	94 640	102 024	76 322
8	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	76 266	94 640	102 024	76 322
9	Корректировка на площадь	-9,4%	-9,4%	-2,9%	-1,1%
	Скорректированная удельная цена	69 097	85 744	99 065	75 482
10	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	5,3%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	69 097	85 744	104 315	75 482
11	Корректировка на внутреннюю отделку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	69 097	85 744	104 315	75 482
12	Корректировка на наличие отдельного входа	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	69 097	85 744	104 315	75 482
13	Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	69 097	85 744	104 315	75 482
-	Коэффициент вариации, %				18%
-	Общая валовая коррекция	42	18	37	30
-	Весовой коэффициент	22,3%	28,6%	23,6%	25,5%
-	Итого средневзвешенная удельная Справедливая стоимость 1 кв. м, руб.				83 798
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м				206,50
-	Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.				17 304 000

Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Калининградская обл., согласно сравнительному подходу по состоянию на 05 сентября 2025 г. составляет с учетом НДС: 281 325 000 руб.

19. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

19.1 Описание методики оценки

В рамках доходного подхода был использован метод капитализации по расчетным моделям.

Выбор Оценщиком метода прямой капитализации обоснован тем, что объект оценки, не требует значительных капитальных вложений в его ремонт или реконструкцию, и фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации, следующая:

1. Определение источника доходов. Поскольку объект оценки можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов рассматриваются арендные платежи.
2. Определение соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки (чистого операционного дохода).
3. Определение общей ставки капитализации.
4. Расчет стоимости объекта оценки путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

19.2 Определение арендных платежей

Описание методики определения арендных платежей для объекта по адресу Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28

Согласно документации, предоставленной Заказчиком, объект оценки, по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28, сдан в аренду. По Договору аренды №2979 от 19.05.2014 г. с Дополнительным соглашением №5 от 19.12.2024 г., здание сдано в аренду ПАО «Банк ВТБ» на срок до 31.03.2026 г., с возможностью продления. Арендная плата за пользование помещением составляет 2 529 340 рублей в месяц (с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов, платы за отопление, водоснабжение, водоотведение, электричество, иные коммунальные услуги в отношении объекта аренды, оплата данных услуг производится арендатором). Стоимость права аренды за 1 кв. м. в год для объекта оценки составляет 11 281 (2 529 340*12/ 2690,5) руб. за 1 кв.м. в год.

Таблица 35. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа

Назначение	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб./аренда за 1 кв.м. в год., руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб./аренда за 1 кв.м. в год., руб	Средняя цена предложения за 1 кв. м, руб./аренда за 1 кв.м. в год., руб
Объекты коммерческого назначения г. Калининград в аренду	55+	5500	32 000	15 000

Оценщиком была проанализирована данная арендная плата на соответствие рыночным показателями (таблица выше), в результате чего Оценщик пришел к выводу, что данная арендная ставка соответствует рыночным данным и может быть использована в расчетах.

Описание методики определения арендных платежей для объектов по адресам: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт

Ленина, д 23а и Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I

Оценщиком была рассчитана справедливая арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Справедливая арендная плата определяется сравнительным подходом, в рамках которого был использован метод количественных корректировок.

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м площади объекта оценки.

Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости. Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

Для объекта по адресу: Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а

- Назначение – торгово-офисная недвижимость.
- Местоположение – г. Балтийск.
- Площадь – блоки от 20 кв. м. до 350 кв.м.

Для объекта по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I

- Назначение – торгово-офисная недвижимость.
- Местоположение – г. Калининград.
- Площадь – блоки от 70 до 210 кв. м.

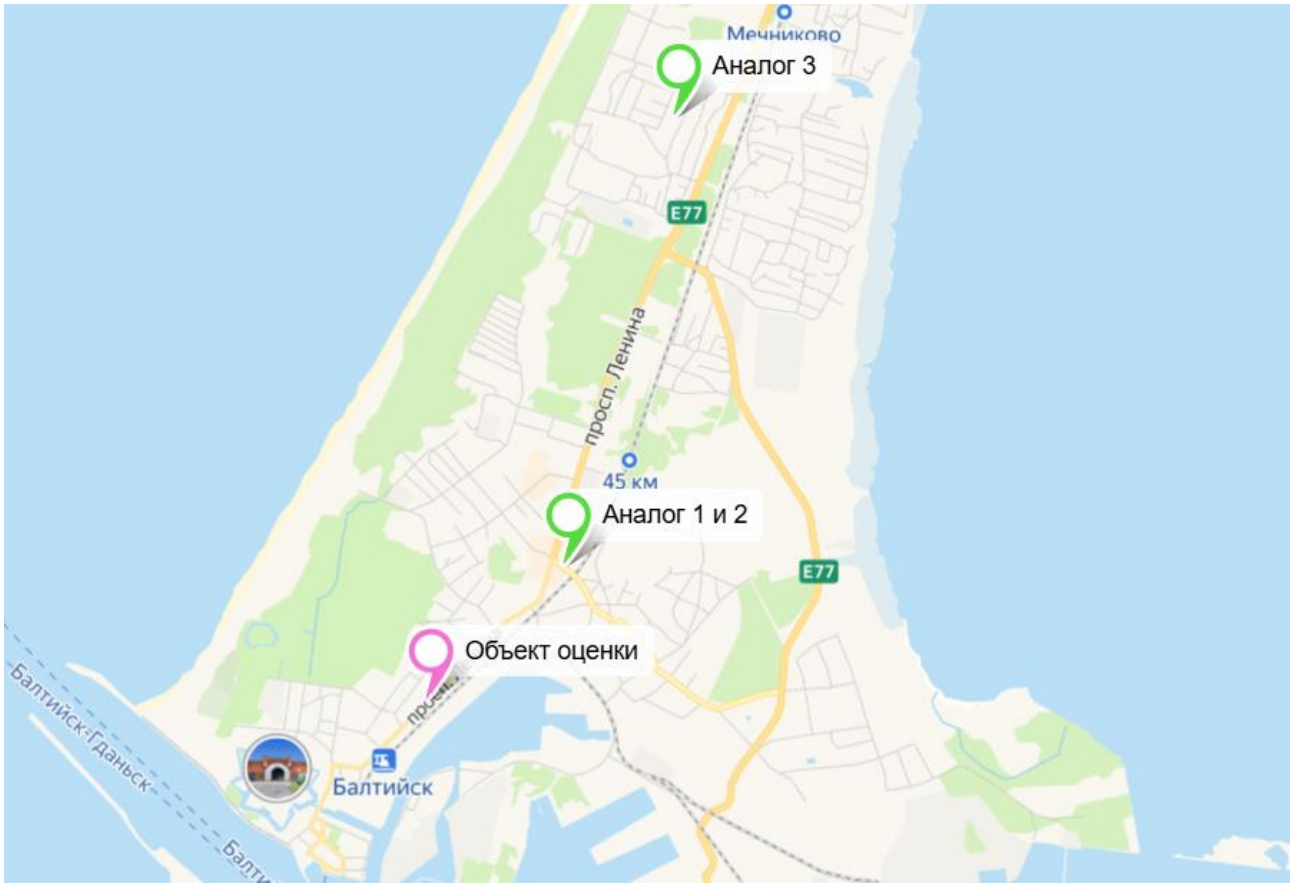
Таблица 36. Описание аналогов для объекта оценки по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет
Адрес	Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а	Калининградская обл., Балтийский г.о., Балтийск, пр-т Ленина, 62Б	Калининградская обл., Балтийский г.о., Балтийск, пр-т Ленина, 62	Калининградская область, Балтийский р-н, Балтийск, Виноградная ул., 11
Ценовая зона	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
Расположение относительно первой линии	Первая линия	Первая линия	Первая линия	внутриквартально
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Офис	Свободного назначения (торгово-офисное)	Свободного назначения (торгово-офисное)	Свободного назначения (торгово-офисное)
Тип объектов	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Этаж расположения	3, в том числе подземных 1	Этаж 1	Этаж 1	Цоколь
Общая площадь, кв. м	348,10	320,0	21,0	103,2
Внутренняя отделка	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Требует косметического ремонта
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку (наличие мебели и техники)	Нет	Нет	Нет	Нет
Дополнительные расходы, включенные в арендную плату	Нет	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв. м в год	-	10 800	18 000	11 977
Налоги, не включенные в базовую цену	-	-	-	-
Источник информации	-	https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1_m_724706688	https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovye_ploschadi_21_m_15_m_10_m_4478942613	https://arendacre.mirkvartir.ru/34822949 6/

Таблица 37. Описание аналогов для объекта оценки по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I

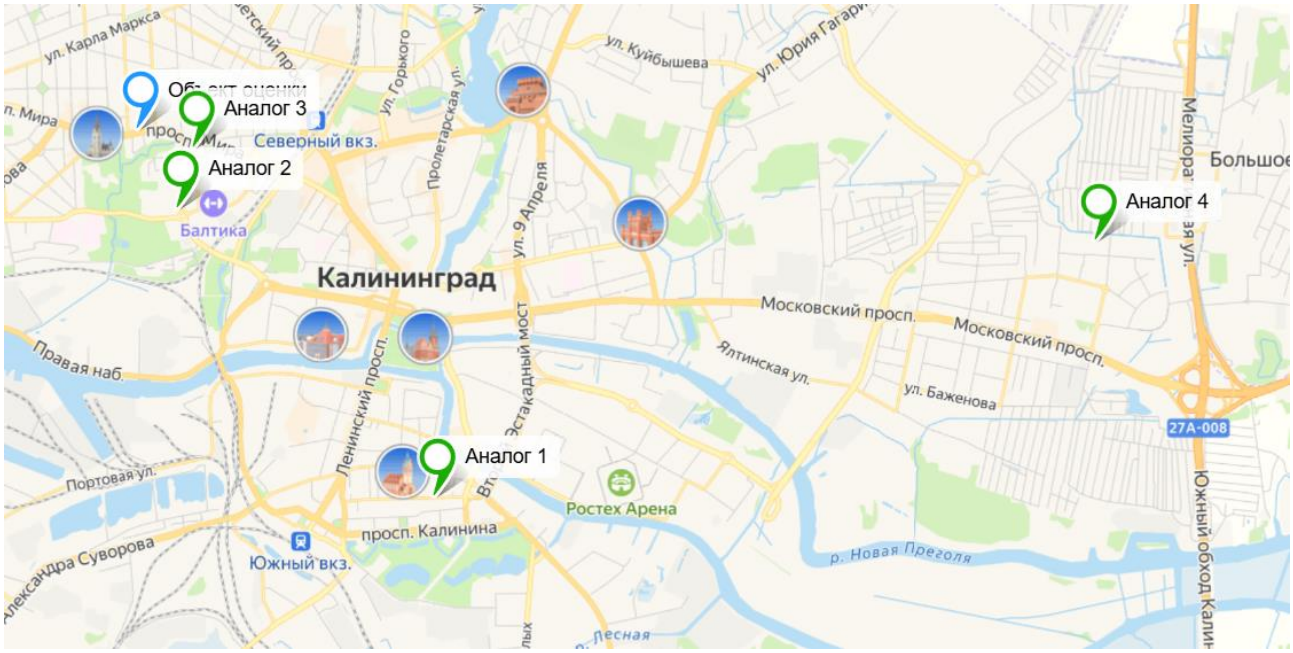
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет
Адрес	Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I	Калининградская обл., Калининград, ул. Богдана Хмельницкого, 87	Калининградская обл., Калининград, ул. Сержанта Колоскова, 12	Калининградская обл., Калининград, пр-т Мира, 23	Калининградская обл., Калининград, ул. Виктора Денисова, 18
Ценовая зона	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	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы
Расположение относительно первой линии	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Офис	Офис	Офис	Объект свободного назначения (торгово-офисного)	Объект свободного назначения (торгово-офисного)
Тип объектов	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Этаж № 1	Этаж 1	Этаж 1	Цоколь	Этаж 1
Общая площадь, кв. м	206,50	72,4	177,1	105,0	101,0
Внутренняя отделка	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да	Да
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку (наличие мебели и техники)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Дополнительные расходы, включенные в арендную плату	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв. м в год	-	19 200	20 327	18 286	17 820
Налоги, не включенные в базовую цену	-	-	-	-	-
Источник информации	-	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/kaliningrad_g_b.hmelnitskogo_ul_7607165566	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_177.1_m_7404332255	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_105_m_4528671151	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_101_m_7546021834

Карта 10. Расположение аналогов к объекту оценки по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а на карте.



Источник: http://maps.yandex.ru

Карта 11. Расположение аналогов к объекту оценки по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I на карте.



Источник: http://maps.yandex.ru

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки арендных ставок объектов-аналогов.

1. Корректировка на налоги, не включенные в базовую ставку

Данная корректировка отражает тот факт, что арендные ставки в объявлениях о сдаче в аренду помещений могут быть указаны с различным составом налогов. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе. Если состав налогов у объекта оценки и аналогов не имеет различий, корректировка принимается равной 0%. Полученные значения данной корректировки представлены в расчетной таблице далее.

2. Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно

Данная корректировка отражает тот факт, что расходы по содержанию объекта недвижимости могут как включаться в арендную ставку, так и оплачиваться арендатором отдельно. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и аренды, то данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цен объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендодателем и арендатором.

Таблица 38. Значение корректировок на уторгование для объектов недвижимости

Таблица 432. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,3%	9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	8,4%	9,7%
3. Объекты свободного назначения	9,1%	8,2%	10,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,9%	10,3%	11,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,3%	6,4%	8,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,8%	9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,6%	7,7%	9,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,5%	10,8%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.» – Нижний Новгород, 2024 год, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Л. А. Лейфера

Величина корректировки на торг составила -8,50%, как среднее значение характерное для офисной недвижимости класса С.

4. Корректировка на условия финансирования и условия аренды

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями аренды являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и аренды, то данная корректировка не применялась.

5. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная корректировка отражает тот факт, что арендные ставки могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав, а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на арендную ставку объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их арендную ставку отсутствуют, то данная корректировка не применяется.

7. Корректировка на местоположение и окружение

Данная корректировка отражает тот факт, что арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

В данном параметре учитываются следующие особенности:

- ценовая зона;
- Первая линия.

Местоположение объектов оценки и аналогов характеризуется параметрами «Ценовая зона» (расположение в разных зонах одного населенного пункта) и «расположению относительно первой линии». Объектами оценки являются офисные объекты в населенных пунктах региона РФ поэтому «красная линия» приравнивается к «первой линии», так как нахождение на первой линии улицы или красной линии крупной улицы для объектов офисного назначения в местоположении объекта оценки равноценно.

Таблица 39. Значения корректирующих коэффициентов на «ценовую зону»

Таблица 67. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88	0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,81	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,79
Окраины городов, промзоны	0,65	0,63	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,76	0,80

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.» – Нижний Новгород, 2024 год, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Л. А. Лейфера

Таблица 40. Значения корректирующих коэффициентов на «первую линию»

Корректировка на красные линии при аренде

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговые	0.88	0.92	0.90
Офисные	0.96	1.00	0.98
Производственные	0.98	1.00	0.99
Складские	0.98	1.00	0.99

Источник: Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области – 2025, подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Adjustments-on-the-red-line-oks-2025).

Используя коэффициенты из справочников, приведенных выше, далее проведен расчет корректировки на местоположение.

Таблица 41. Расчет корректировки на местоположение для объекта по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а	Калининградская обл., Балтийский г.о., Балтийск, пр-т Ленина, 62Б	Калининградская обл., Балтийский г.о., Балтийск, пр-т Ленина, 62	Калининградская область, Балтийский р-н, Балтийск, Виноградная ул., 11
Ценовая зона	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
Коэффициент корректировки	0,90	0,90	0,90	0,90
Размер промежуточной корректировки №1, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Расположение относительно первой линии	Первая линия	Первая линия	Первая линия	внутриквартально
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	0,98
Размер промежуточной корректировки №2, %	-	0,0%	0,0%	2,0%
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет
Размер промежуточной корректировки №3, %		0,0%	0,0%	0,0%

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Итоговый размер корректировки, %	-	**0,0%**	**0,0%**	**2,0%**

Таблица 42. Расчет корректировки на местоположение для объекта по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I	Калининградская обл., Калининград, ул. Богдана Хмельницкого, 87	Калининградская обл., Калининград, ул. Сержанта Колоскова, 12	Калининградская обл., Калининград, пр-т Мира, 23	Калининградская обл., Калининград, ул. Виктора Денисова, 18
Ценовая зона	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	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы
Коэффициент корректировки	0,90	0,90	0,90	0,90	0,83
Размер промежуточной корректировки №1, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	8,4%
Расположение относительно первой линии	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Размер промежуточной корректировки №2, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Размер промежуточной корректировки №3, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итоговый размер корректировки, %	-	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**8,4%**

8. Корректировка на отдельный вход

Данная поправка отражает тот факт, что нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят, как правило, дороже, чем помещения, вход в которые осуществляется через иные помещения в здании.

Поскольку объект оценки и его объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

9. Корректировка на вид использования

Данная корректировка отражает тот факт, что арендная плата объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Таблица 43. Значения корректирующих коэффициентов на «вид использования»

https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Adjustment-for-appointment-2025

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе | Оплата Регистрация Вход в систему Меню

Скрыть меню

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	1.000	1.000	1.000
Торговые	1.100	1.400	1.250
Помещения бытовые и общего назначения	0.500	0.700	0.600
Жилые	1.300	2.350	1.825
Складские (отапливаемые)	0.600	0.800	0.700
Складские (не отапливаемые)	0.400	0.750	0.575
Складские (охлаждаемые)	0.700	0.900	0.800
Складские (морозильные)	0.800	1.000	0.900
Складские (отапливаемые и охлаждаемые)	0.700	0.850	0.775
Производственные	0.400	0.800	0.600
Гостиничные	0.900	1.100	1.000
Банковские	1.000	1.500	1.250
Медицинские	1.100	1.500	1.300
Общественного питания	0.900	1.500	1.200
Сферы услуг	0.900	1.200	1.050
Фитнес	0.900	1.300	1.100
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.800	1.000	0.900
Автосервис	0.600	0.700	0.650
Паркинг	0.450	0.600	0.525

Источник: Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области – 2025, подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/commercial-density-2025).

Используя коэффициенты из справочника, приведенного выше, далее проведен расчет корректировки на местоположение.

Поскольку объект оценки по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а используется в качестве офиса, а объекты-аналоги №1,2,3 используется в качестве объекта свободного назначения (торгово-офисного), необходимо скорректировать данное различие. Таким образом, согласно значениям корректирующих коэффициентов на «вид использования», корректировка для аналога №1, 2 и 3 равна -11,1% (1/((1+1,25)/2)-1).

Поскольку объект оценки по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I используется в качестве офиса, а объекты-аналог №1,2 используются в качестве объекта свободного назначения (торгово-офисного), необходимо скорректировать данное различие. Таким образом, согласно значениям корректирующих коэффициентов на «вид использования», корректировка для аналога №1, 2 равна -11,1% (1/((1+1,25)/2)-1).

10. Корректировка на тип объекта

Данная корректировка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по классу здания, капитальности, конструктивным особенностям и т.п.

Все объекты-аналоги являются встроенными помещениями, Объект оценки планируется к сдаче блоками, корректировка не требуется.

11. Корректировка на этаж расположения

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость помещений, расположенных на разных этажах одного и того же здания, как правило, различается.

Корректировка на этаж расположения была определена на основании справочника «Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области – 2025, подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС» (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/adjustment-floor-2025).

Таблица 44. Значение корректирующих коэффициентов в зависимости от этажа расположения

Таблица 1

Корректировка на этаж расположения для офисной недвижимости

Этаж	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Подвал	0.85	0.90	0.88
Цоколь	0.85	0.95	0.90
Первый этаж	1.00	1.00	1.00
Средние этажи	1.00	1.00	1.00
Мансарда	0.85	1.00	0.93

Источник: https://cepes-invest.com/handbook/comev25/adjustment-floor-2025

Далее ниже в таблице представлен расчет корректировки на этаж для объекта оценки по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а

Таблица 45. Расчет корректировки на этаж расположения, по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г. Балтийск, пр-кт Ленина, д. 23а

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	348,1	320	21	103,2
Подвал, кв.м.	14,70	0,00	0,00	0,00
Цоколь, кв.м.	0,00	0,00	0,00	103,20
1ый этаж, кв.м.	100,60	320,00	21,00	0,00
2-ой и выше, кв.м.	232,80	0,00	0,00	0,00
Мансарда, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00
Распределение площадей объекта по этажам				
Подвал, %	4%	0%	0%	0%
Цоколь, %	0%	0%	0%	100%
1ый этаж, %	29%	100%	100%	0%
2-ой и выше, %	67%	0%	0%	0%
Мансарда	0%	0%	0%	0%
Коэффициент этажа				
Подвал (0,88)	0,0352	0,0000	0,0000	0,0000
Цоколь (0,9)	0,0000	0,0000	0,0000	0,9000
1ый этаж (1,00)	0,2900	1,0000	1,0000	0,0000
2-ой и выше (1,00)	0,6700	0,0000	0,0000	0,0000
Мансарда (0,93)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Коэффициент	0,9952	1,0000	1,0000	0,9000
Корректировка на этаж	-	**-0,5%**	**-0,5%**	**10,6%**

Поскольку объект оценки по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I расположен на первом этаже, а его объект-аналог №3 находится на цокольном этаже, необходимо скорректировать данное различие. Согласно таблице, приведенной выше, корректировка для аналога №3 равна 11,1% (1/0,9-1).

12. Корректировка на площадь

Данная корректировка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его арендная ставка, как правило, снижается.

Поскольку объект недвижимости может сдаваться в аренду по частям, то данная корректировка не применялась.

13. Корректировка на техническое состояние/уровень отделки

Данная корректировка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынку, более привлекательны для потенциальных арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Корректировка на уровень отделки была определена на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.» – Нижний Новгород, 2024 год, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Л. А. Лейфера.

Таблица 46. Значение корректирующих коэффициентов в зависимости уровня отделки

Таблица 366. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,86	0,84	0,88
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,79	0,77	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,66	0,64	0,69

Юрьевич Лазаре

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.» – Нижний Новгород, 2024 год, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Л. А. Лейфера

Поскольку объект оценки по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а обладает стандартной отделкой, а объект-аналог №3 обладает отделкой «требует косметического ремонта», данное различие необходимо скорректировать. Согласно таблице, приведенной выше, корректировка для аналога №1 равна 8,9% (0,86/0,79-1).

Поскольку объект оценки по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Мира, д. 72-72а, пом. I и его объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

14. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку

Данная корректировка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их арендные ставки.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей

Расчет справедливой арендной ставки осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных арендных ставок объектов-аналогов.

Расчет справедливой стоимости арендной платы по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных арендных ставок объектов-аналогов.

Для определения справедливой арендной ставки объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости арендной ставки объекта оценки. Для определения весовых коэффициентов для объектов-аналогов оценщик воспользовался следующей формулой:

$$K=\frac{1/(|S_{1...n}|+1)}{1/(|S_1|+1)+1/(|S_2|+1)+...+1/(|S_n|+1)}$$

где Sn – сумма корректировок (по модулю) по объектам–аналогам.

Итоговая стоимость 1 кв.м. сопоставимых объектов определена по формуле:

$$A=\frac{(C_1\times K_1)+(C_2\times K_2)+(C_n\times K_n)}{(K_1+K_2+K_n)},$$

где $C_1;C_2;C_m$ – стоимость сопоставимых объектов, $K_1;K_2;K_n$ – весовой коэффициент аналогов.

Таблица 47. Расчет арендной ставки для объекта по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-	Арендная ставка, руб. / кв. м в год	10 800	18 000	11 977
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую ставку	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	10 800	18 000	11 977
2	Корректировка на дополнительные расходы, включенные в арендную плату	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	10 800	18 000	11 977
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-8,50%	-8,50%	-8,50%
	Скорректированная арендная ставка	9 882	16 470	10 959
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	9 882	16 470	10 959
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	9 882	16 470	10 959
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	9 882	16 470	10 959
7	Корректировка на местоположение	0,0%	0,0%	2,0%
	Скорректированная арендная ставка	9 882	16 470	11 178
8	Корректировка на наличие отдельного входа	0,0%	0,0%	0,0%

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Скорректированная арендная ставка	9 882	16 470	11 178
9	Корректировка на вид использования	-11,1%	-11,1%	-11,1%
	Скорректированная арендная ставка	8 785	14 642	9 937
10	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 785	14 642	9 937
11	Корректировка на этаж расположения	-0,5%	-0,5%	10,6%
	Скорректированная арендная ставка	8 741	14 569	10 990
12	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 741	14 569	10 990
13	Корректировка на внутреннюю отделку	0,0%	0,0%	8,9%
	Скорректированная арендная ставка	8 741	14 569	11 968
14	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв.м. в год	8 741	14 569	11 968
-	Коэффициент вариации, %	25%		
-	Общая валовая коррекция	20	20	41
-	Весовой коэффициент	37,654%	37,654%	24,691%
-	**Итого Справедливая арендная ставка, руб. / кв. м в год с учетом НДС**	**11 732**		

Таблица 48. Расчет арендной ставки для объекта по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Арендная ставка, руб. / кв. м в год	19 200	20 327	18 286	17 820
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 200	20 327	18 286	17 820
2	Корректировка на дополнительные расходы, включенные в арендную плату	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 200	20 327	18 286	17 820
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-8,50%	-8,50%	-8,50%	-8,50%
	Скорректированная арендная ставка	17 568	18 599	16 732	16 305
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 568	18 599	16 732	16 305
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 568	18 599	16 732	16 305
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 568	18 599	16 732	16 305
7	Корректировка на местоположение	0,0%	0,0%	0,0%	8,4%
	Скорректированная арендная ставка	17 568	18 599	16 732	17 675
8	Корректировка на наличие отдельного входа	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 568	18 599	16 732	17 675
9	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	-11,1%	-11,1%
	Скорректированная арендная ставка	17 568	18 599	14 875	15 713
10	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 568	18 599	14 875	15 713
11	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	11,1%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 568	18 599	16 526	15 713
12	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 568	18 599	16 526	15 713
13	Корректировка на внутреннюю отделку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 568	18 599	16 526	15 713
14	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв.м. в год	17 568	18 599	16 526	15 713
-	Коэффициент вариации, %				7%
-	Общая валовая коррекция	9	9	31	28
-	Весовой коэффициент	29,437%	29,437%	19,913%	21,212%
-	**Итого Справедливая арендная ставка, руб. / кв. м в год с учетом НДС**				**17 270**

19.3 Определение чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода для объекта оценки по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

Потенциальный валовой доход определяется путем умножения справедливой арендной ставки на арендопригодную площадь объекта недвижимости.

Поскольку расчет ведется на основании данных текущего договора аренды, то годовой арендный доход для помещения по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28, составит 30 352 080 (2 529 340*12) рублей в год (с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов, платы за отопление, водоснабжение, водоотведение, электричество, иные коммунальные услуги в отношении объекта аренды, оплата данных услуг производится арендатором).

Определение потенциального валового дохода для объектов по адресам: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а и Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

Потенциальный валовой доход определяется путем умножения справедливой арендной ставки на арендопригодную площадь объекта недвижимости.

Арендопригодная площадь принимается Оценщиком равной 83% от площади объекта.

Таблица 49. Коэффициент арендопригодной площади

По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов до 2025 года:

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	**Среднее значение**	нижняя граница	верхняя границы	**Среднее значение**
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,08	1,15	**1,12**	0,87	0,93	**0,89**
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,15	1,26	**1,21**	0,78	0,87	**0,83**
1.3.	Складские здания и блоки	1,03	1,10	**1,07**	0,90	0,97	**0,93**
1.4.	Производственные здания и блоки	1,04	1,17	**1,11**	0,84	0,95	**0,90**
2.	Здания, построенные после 1991 года						
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,06	1,15	**1,11**	0,85	0,94	**0,90**
2.2.	Офисные (административные)и общественного питания здания и встроенные помещения	1,09	1,22	**1,16**	0,81	0,91	**0,86**
3.3.	Складские здания и блоки	1,01	1,08	**1,05**	0,92	0,99	**0,95**
3.4.	Производственные здания и блоки	1,00	1,14	**1,08**	0,85	0,99	**0,93**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3858-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-07-2025-goda

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки помещений и потерь от неплатежей за аренду.

При определении потерь от недозагрузки помещений Оценщик использовал данные справочника Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области – 2025, подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/commercial-density-2025).

Таблица 50. Процент недозагрузки при сдаче в аренду

объектов коммерческой недвижимости в 2025 году.

Таблица 1

Заполняемость коммерческих площадей

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.85	0.97	0.91
Торговые	0.85	0.97	0.91
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.85	0.95	0.90
Складские (отапливаемые)	0.90	1.00	0.95
Складские (не отапливаемые)	0.85	1.00	0.93

Источник: Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области – 2025, подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/commercial-density-2025).

Величина недозагрузки для объектов по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а и Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I принята на уровне 9,00%.

Величина недозагрузки для объекта по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28 принята 0%, поскольку текущий арендатор занимает все здание целиком.

Потери от неплатежей за аренду определены на нулевом уровне, что связано с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

Определение операционных расходов

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

Доля операционных расходов собственника для объекта по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28 составит 11,7% (8,3%+3,4%), поскольку все остальные расходы несет арендатор, согласно условиям, указанным в Дополнительном соглашении №5 от 19.12.2024 г. к договору аренды от 19.05.2024 г. №2979.

Доля операционных расходов собственника для объектов по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а и Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I составит 22,5% (14,2%+8,3%).

Таблица 51. Доля типовых операционных расходов

Таблица 8. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,1%	4,4%	5,8%
Водоснабжение и канализация	2,7%	2,3%	3,1%
Отопление	5,1%	4,3%	6,0%
Итого коммунальные платежи	**13,0%**	**11,0%**	**14,9%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,7%	3,1%
Интернет и средства связи	1,5%	1,1%	1,8%
Охрана и обеспечение безопасности	2,1%	1,7%	2,5%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,1%	3,2%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	1,3%	2,9%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,5%	4,4%
Итого эксплуатационные платежи	**14,2%**	**10,4%**	**18,0%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,3%	6,0%	10,6%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2025 «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера Л. А.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход получается путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Таблица 52. Расчет чистого операционного дохода

Показатель	Значение для объекта по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28	Значение для объекта по адресу: Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а	Значение для объекта по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I
Общая площадь, кв.м	-	348,1	206,5
Коэффициент арендопригодой площади	-	0,83	0,83
Арендопригодная площадь, кв.м	-	288,9	171,4
Итого справедливая арендная ставка помещений, руб. / кв. м в год с учетом НДС	-	11 732	17 270
Потенциальный валовый доход, руб. в год	30 352 080	3 389 375	2 960 078
Потери от недозагрузки, %	0,00%	9,00%	9,00%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,00%	0,00%	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год	30 352 080	3 084 331	2 693 671
Операционные расходы, руб. в год, в т.ч.:	-3 551 193	-762 609	-666 018
Чистый операционный доход, руб. в год	**26 800 887**	**2 321 722**	**2 027 653**

19.4 Определение ставки капитализации

В качестве ставки капитализации для объектов принимается среднее значение по двум справочникам Справочник оценщика недвижимости – 2024. «Офисная недвижимость. Доходный подход», под ред. Лейфера Л. А. и Справочник Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/) на 01.07.2025 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3848-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda)

Таблица 53. Ставка капитализации

Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 28. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,3%	8,6%	10,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,8%	9,2%	10,5%
3. Объекты свободного назначения	10,1%	9,5%	10,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,8%	11,7%

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2024. «Офисная недвижимость. Доходный подход», под ред. Лейфера Л. А.

Таблица 54. Ставка капитализации

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/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 и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	**0,12**	0,16
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	**0,15**	0,21
3	Складские помещения и здания	0,11	**0,13**	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,15	**0,18**	0,22

Источник: Справочник Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/) на 01.07.2025 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3848-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda).

Для объекта оценки по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28 коэффициент капитализации равен 12,15% ((9,30% + 15%)/2).

Для объекта оценки по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а коэффициент капитализации равен 13,90% ((9,80% + 18,00%)/2). Из Справочника Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/) на 01.07.2025 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3848-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda) взято значение среднее между 15% и 21% поскольку г. Балтийск малонаселенный пункт с населением менее 50 тыс. человек.

Для объекта оценки по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28 коэффициент капитализации равен 12,40% ((9,80% + 15%)/2).

19.5 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

Справедливая стоимость объекта недвижимости методом капитализации путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта (чистого операционного дохода) на общую ставку капитализации.

Таблица 55. Расчет справедливой стоимости объекта оценки согласно доходному подходу

Показатель	Значение для объекта по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28	Значение для объекта по адресу: Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а	Значение для объекта по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I
Чистый операционный доход, руб. в год с учетом НДС	26 800 887	2 321 722	2 027 653
Общая ставка капитализации, %	12,15%	13,90%	12,40%
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	**220 583 000**	**16 703 000**	**16 352 000**

Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Калининградская обл., по доходному подходу по состоянию на 05 сентября 2025 г. составляет с учетом НДС: 253 638 000 руб.

20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

Необходимость указания границ интервалов, в котором может находиться стоимость объекта оценки обусловлена существованием неопределенности в оценке.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.

Таким образом, приведенная в Отчете стоимость, полученная в рамках применения каждого из подходов к оценке, находится с высокой долей вероятности в рамках определенного диапазона.

Таблица 56. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости

Подход к оценке	Источники и факторы неопределенности
Сравнительный подход	Ограниченность и неоднородность выборки аналогов; Неполнота описания аналогов в доступных источниках; Скидка на торг; Корректировки.
Доходный подход	Прогноз арендных ставок; Коэффициент загрузки; Операционные затраты; Текущая доходность.
Затратный подход	Затраты на строительство; Цены на материалы; Величина износа.

Величина возможного отклонения от рассчитанной в Отчете стоимости зависит также от типа объекта оценки и степени активности (развитости) рынка.

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах является общедоступной.

Неактивный (развитой) рынок характеризуется низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерно большое отклонение между ценами предложений и покупки, большой период экспозиции и крайне скудная информация по продаже аналогичных объектов.

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала. В котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I, п. 4 ФСО IV, п. 30 ФСО №7)», изданное под ред. Лейфера Л. А., 2024 г.

Таблица 57. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28.

Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта	Высококлассные офисы		Не применялся (обоснованный отказ)
Тип рынка	Активный рынок	Активный рынок	-
Степень неопределенности результатов оценки, %	12,6%	14,6%	-

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке		243 851 000	220 583 000	-
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	213 125 774	188 377 882	-
	максимум	274 576 226	252 788 118	-

Таблица 58. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта		Офисные объекты класса С		Не применялся (обоснованный отказ)
Тип рынка		Неактивный рынок	Активный рынок	-
Степень неопределенности результатов оценки, %		12,9%	15,2%	-
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке		20 170 000	16 703 000	-
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	17 568 070	14 164 144	-
	максимум	22 771 930	19 241 856	-

Таблица 59. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта		Офисные объекты класса С		Не применялся (обоснованный отказ)
Тип рынка		Активный рынок	Активный рынок	-
Степень неопределенности результатов оценки, %		12,9%	15,2%	-
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке		17 304 000	16 352 000	-
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	15 071 784	13 866 496	-
	максимум	19 536 216	18 837 504	-

Границы интервалов по каждому из примененных подходов к оценке носят справочный характер и предназначены, главным образом, для определения степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

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, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. 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.

Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Таким образом, принцип принятия решения относительно существенности (несущественности) расхождения результатов оценки следующий:

- Расхождение между результатами оценки признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, не пересекаются.
- Расхождение между результатами оценки признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, пересекаются.

Диаграмма 6. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке объекта по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28

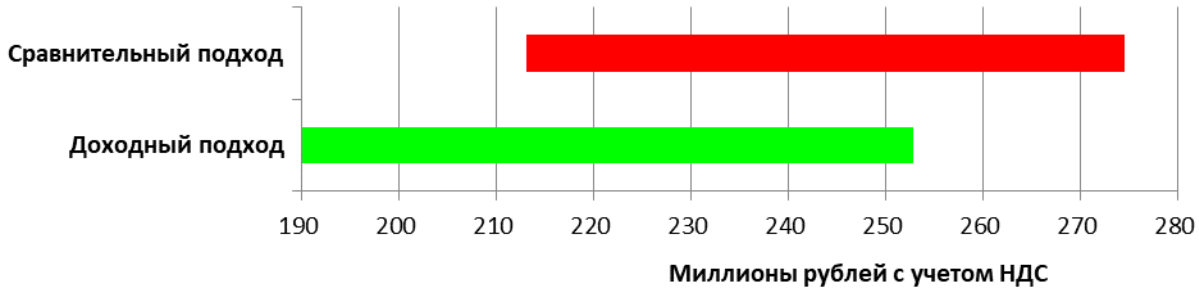


Диаграмма 7. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке объекта по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а

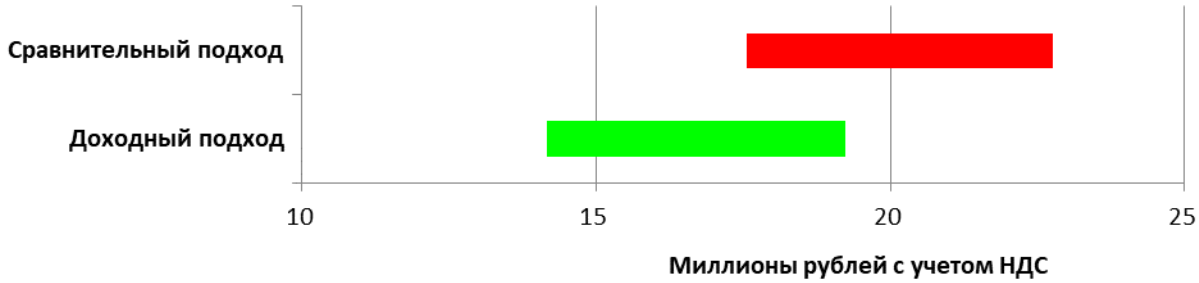
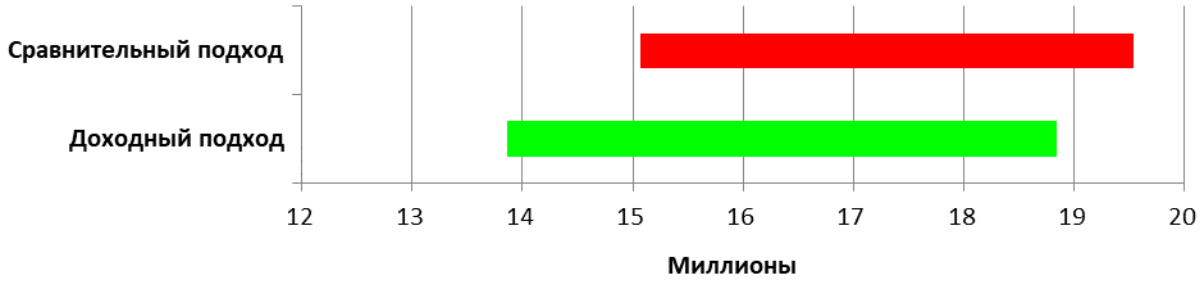


Диаграмма 8. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке объекта по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I



Поскольку интервалы стоимости пересекаются, то расхождение результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, можно признать несущественным. Необходимость в проведении анализа причин расхождений отсутствует.

20.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, осуществляется методом взвешивания результатов на основе профессионального суждения Оценщика.

Этапами расчета весов подходов являются:

1. Определение факторов согласования – критериев, учитываемых при взвешивании достоинств и недостатков примененных подходов;
2. Присвоение каждому подходу балла по 5-бальной шкале (чем больше подход удовлетворяет данному критерию, тем выше балл);
3. Определение расчетного веса подхода путем деления суммы баллов по всем критериям данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов.
4. Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую справедливую стоимость объекта оценки.

В состав объектов оценки входят земельные участки, поэтому необходимо выделись их стоимость на основании справочника «Справочник Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/) на 01.07.2025 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3870-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda), в размере 16%.

Таблица 60. Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данныхза истекший квартал:

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные** здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,30	**0,16**
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных **особо ценных землях**, в том числе с пересеченной местностью	0,15	0,30	**0,19**
3	**Складские и производственные** здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,29	**0,13**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3870-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda

Таблица 61. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный
Подход применялся	Да	Да	Нет
Промежуточные результаты оценки, руб.	243 851 000	220 583 000	0
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	-
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	-
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	-
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	-
Итого суммы баллов	20	20	0
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
Итоговая Справедливая стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН) с учетом НДС, руб.	232 217 000		
Доля земельного участка в составе ЕОН	16%		
Итоговая стоимость земельного участка, НДС не облагается, руб.	37 154 720		
Итоговая стоимость здания, с учетом НДС, руб.	195 062 280		
Итоговая стоимость здания, без учета НДС, руб.	162 551 900		
Итоговая Справедливая стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН) без учета НДС, руб.	199 706 620		

Таблица 62. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный
Подход применялся	Да	Да	Нет
Промежуточные результаты оценки, руб.	20 170 000	16 703 000	0
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	-
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	-
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	-
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	-
Итого суммы баллов	20	20	0
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
Итоговая Справедливая стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН) с учетом НДС, руб.	18 437 000		
Доля земельного участка в составе ЕОН	16%		
Итоговая стоимость земельного участка, НДС не облагается, руб.	2 949 920		
Итоговая стоимость здания, с учетом НДС, руб.	15 487 080		
Итоговая стоимость здания, без учета НДС, руб.	12 905 900		
Итоговая Справедливая стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН) без учета НДС, руб.	15 855 820		

Таблица 63. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный
Подход применялся	Да	Да	Нет
Промежуточные результаты оценки, руб.	17 304 000	16 352 000	0
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	-
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	-
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	-
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	-
Итого суммы баллов	20	20	0
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
Итоговая Справедливая стоимость помещения с учетом НДС, руб.	16 828 000		
Итоговая Справедливая стоимость помещения без учета НДС, руб.	14 023 333		

Далее приведена таблица пообъектной стоимости каждого объекта.

Таблица 64. Справедливая стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование, адрес	Итоговая справедливая стоимость, руб.	
Недвижимость		с учетом НДС	без учета НДС
1	Административное здание. Назначение: нежилое. Площадь: общая 2 690,5 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 6, в том числе подземных 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	195 062 280	162 551 900

№ п/п	Наименование, адрес	Итоговая справедливая стоимость, руб.	
2	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Назначение: нежилое. Площадь: общая 348,1 кв. мКоличество этажей, в том числе подземных этажей: 3, в том числе подземных 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г. Балтийск, пр-кт Ленина, д. 23а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	15 487 080	12 905 900
3	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: общая 206,5 кв. м., Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №1, Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Мира, д. 72-72а, пом. I. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	16 828 000	14 023 333
Земельные участки		НДС не облагается	
4	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	37 154 720	37 154 720
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	2 949 920	2 949 920
	Итого:	**267 482 000**	**229 585 773**

Таким образом, итоговая справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Калининградская обл., по состоянию на 05 сентября 2025 г. составляет без учета НДС: 267 482 000 (Двести шестьдесят семь миллионов четыреста восемьдесят две тысячи) рублей.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

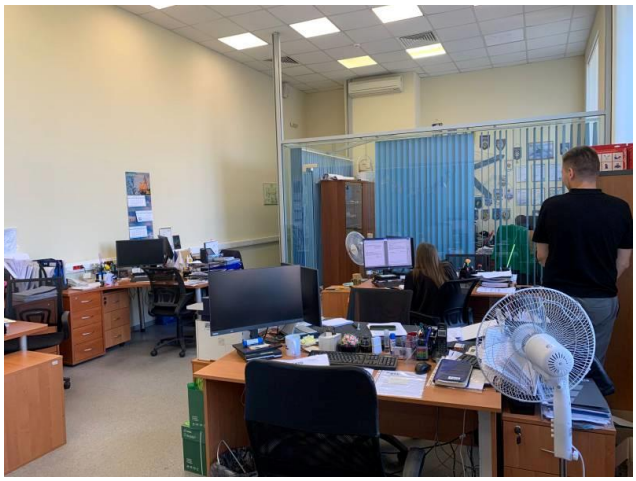
Административное здание, кад. №39:15:132320:7

Административное здание, кад. №39:15:132320:7

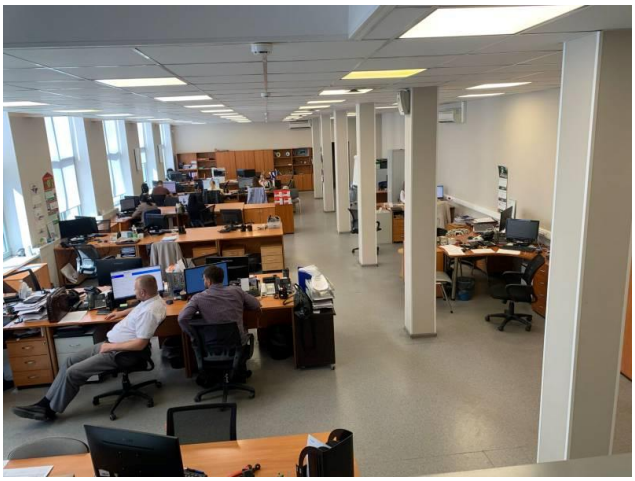
Административное здание, кад. №39:15:132320:7

Административное здание, кад. №39:15:132320:7

Административное здание, кад. №39:15:132320:7



Административное здание, кад. №39:15:132320:7



Административное здание, кад. №39:15:132320:7

Административное здание, кад. №39:15:132320:7

Дополнительный офис АКБ Инвестбанк (ОАО), кад. №39:14:010607:30

Дополнительный офис АКБ Инвестбанк (ОАО), кад. №39:14:010607:30

Дополнительный офис АКБ Инвестбанк (ОАО), кад. №39:14:010607:30

Дополнительный офис АКБ Инвестбанк (ОАО), кад. №39:14:010607:30

Дополнительный офис АКБ Инвестбанк (ОАО), кад. №39:14:010607:30

Дополнительный офис АКБ Инвестбанк (ОАО), кад. №39:14:010607:30

Дополнительный офис АКБ Инвестбанк (ОАО), кад. №39:14:010607:30

Дополнительный офис АКБ Инвестбанк (ОАО), кад. №39:14:010607:30

Дополнительный офис АКБ Инвестбанк (ОАО), кад. №39:14:010607:30

Дополнительный офис АКБ Инвестбанк (ОАО), кад. №39:14:010607:30

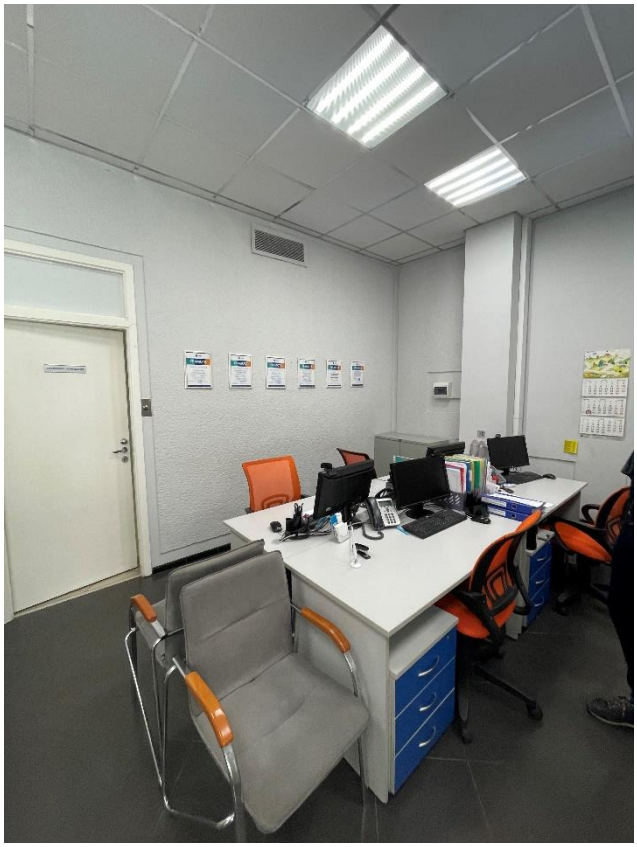
Нежилое помещение, кад. №39:15:121543:287

Нежилое помещение, кад. №39:15:121543:287

Нежилое помещение, кад. №39:15:121543:287

Нежилое помещение, кад. №39:15:121543:287

Нежилое помещение, кад. №39:15:121543:287



Нежилое помещение, кад. №39:15:121543:287

Нежилое помещение, кад. №39:15:121543:287

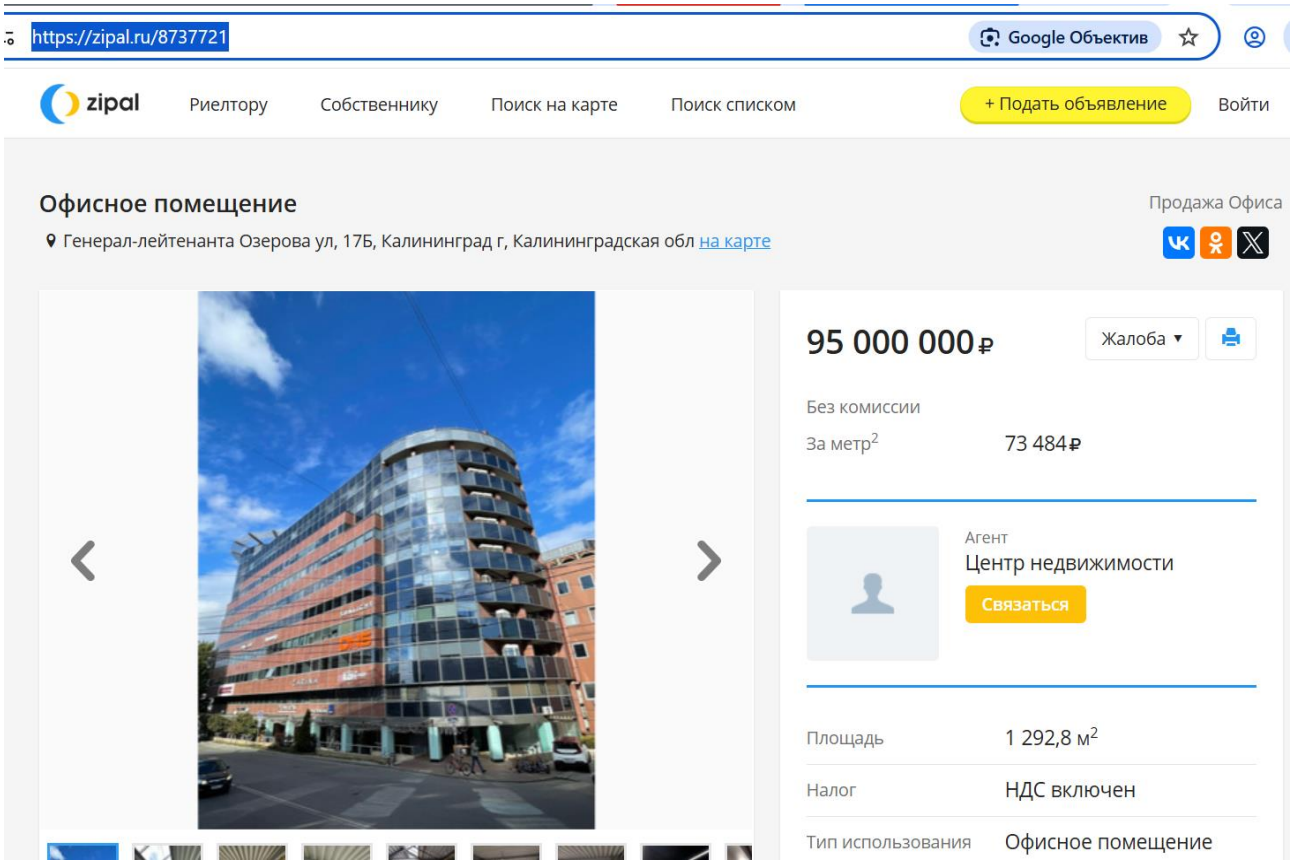
Нежилое помещение, кад. №39:15:121543:287

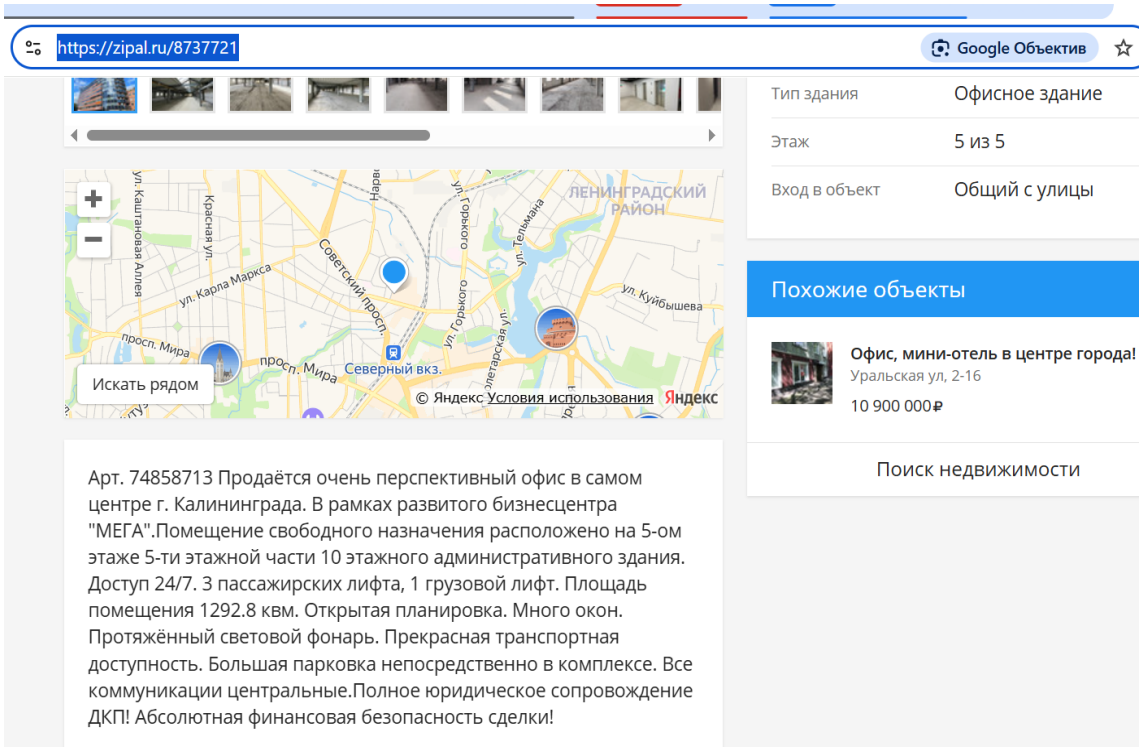
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Сравнительный подход – Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28

Аналог №1

https://zipal.ru/8737721

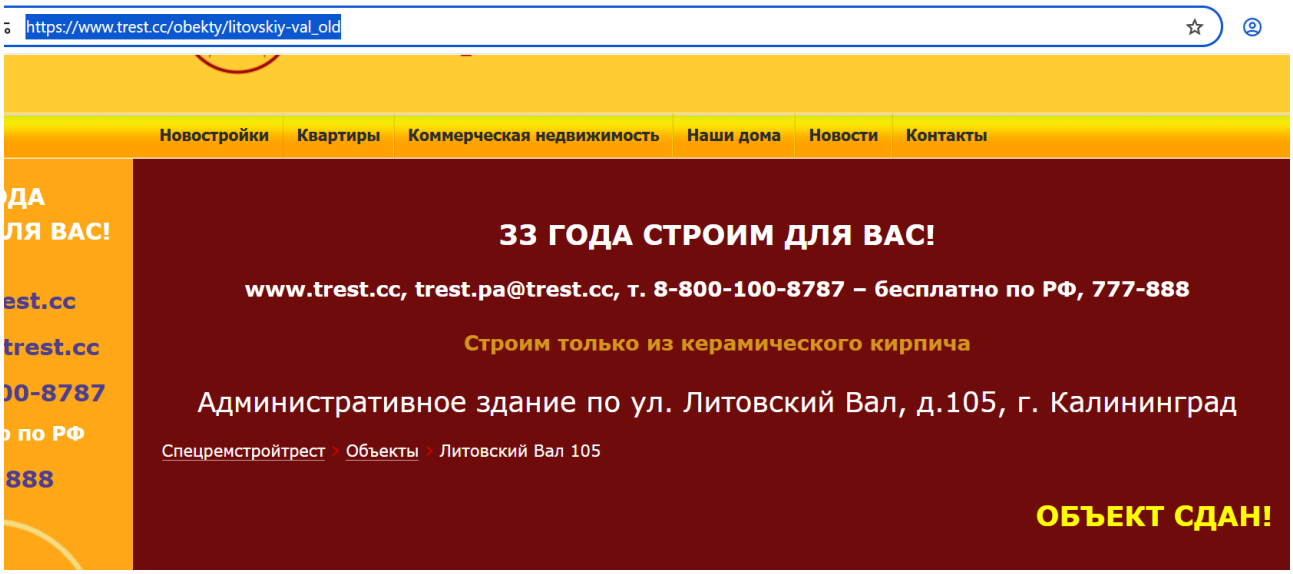


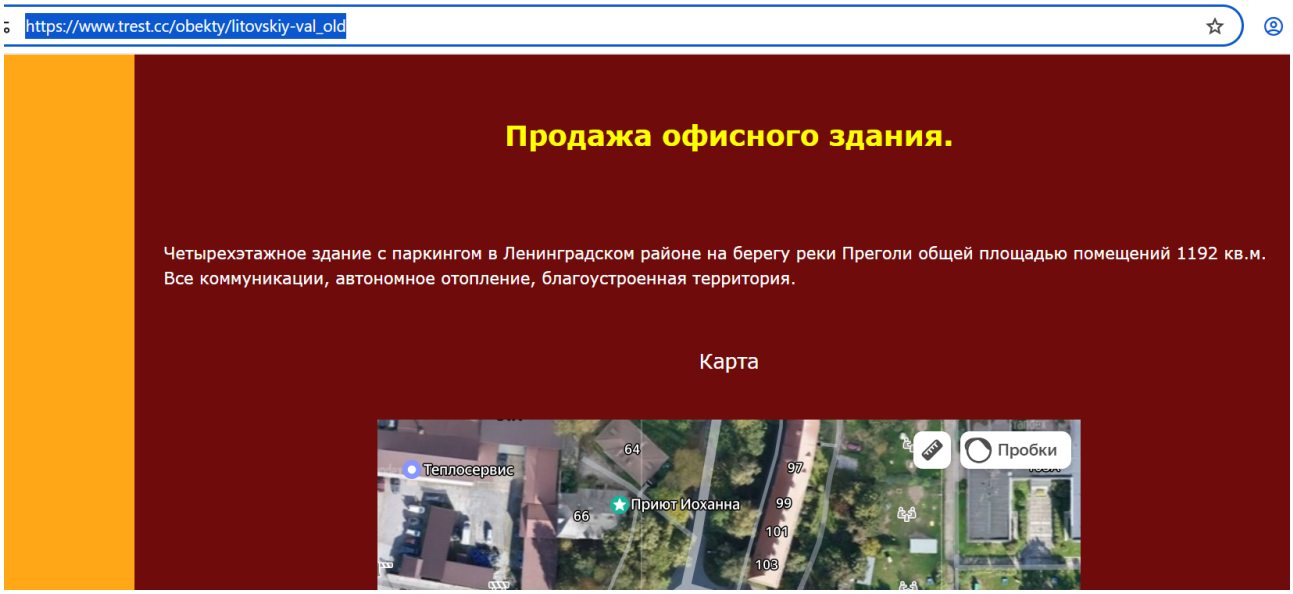


Арт. 74858713 Продаётся очень перспективный офис в самом центре г. Калининграда. В рамках развитого бизнесцентра "МЕГА".Помещение свободного назначения расположено на 5-ом этаже 5-ти этажной части 10 этажного административного здания. Доступ 24/7. 3 пассажирских лифта, 1 грузовой лифт. Площадь помещения 1292.8 квм. Открытая планировка. Много окон. Протяжённый световой фонарь. Прекрасная транспортная доступность. Большая парковка непосредственно в комплексе. Все коммуникации центральные.Полное юридическое сопровождение ДКП! Абсолютная финансовая безопасность сделки!

Аналог №2

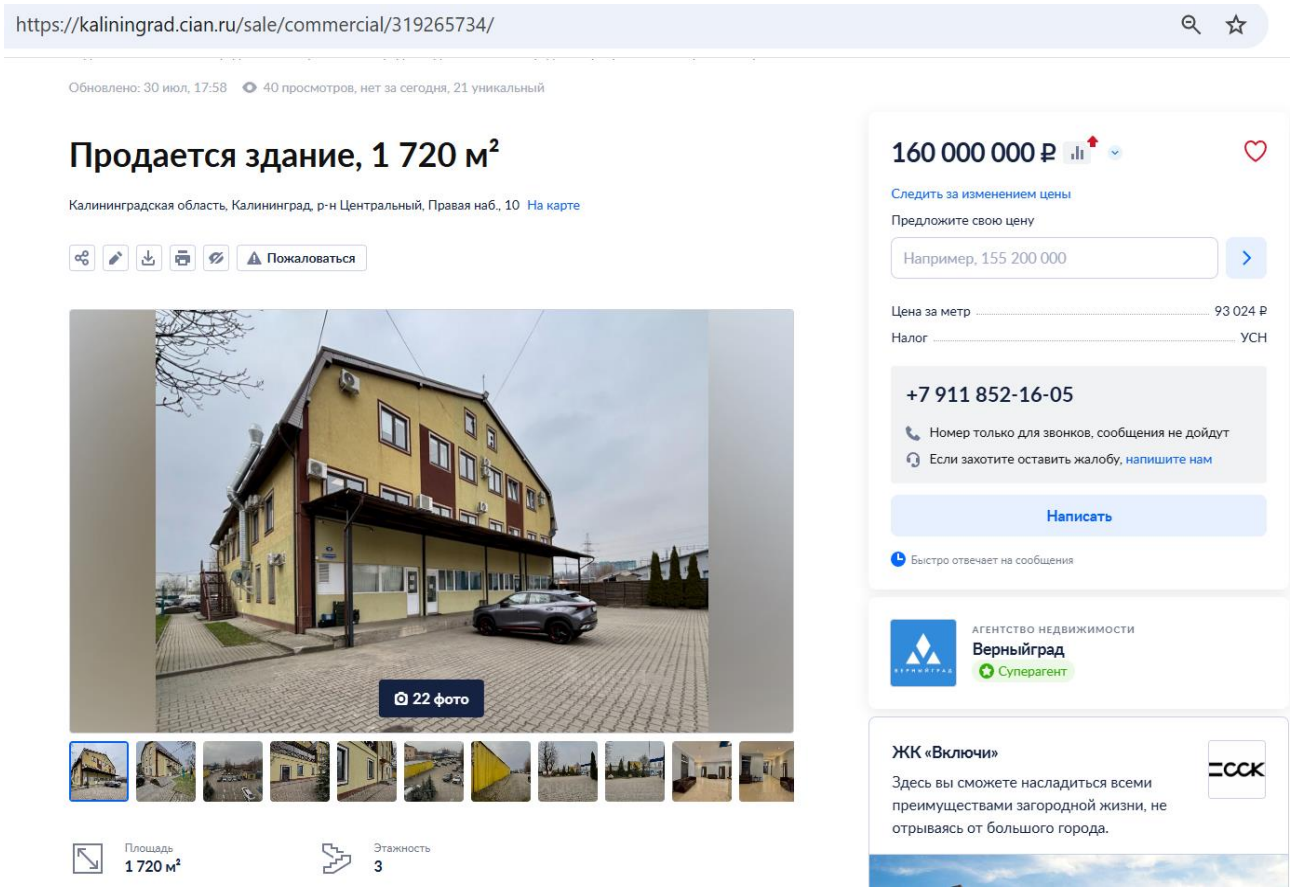
https://www.trest.cc/obekty/litovskiy-val_old

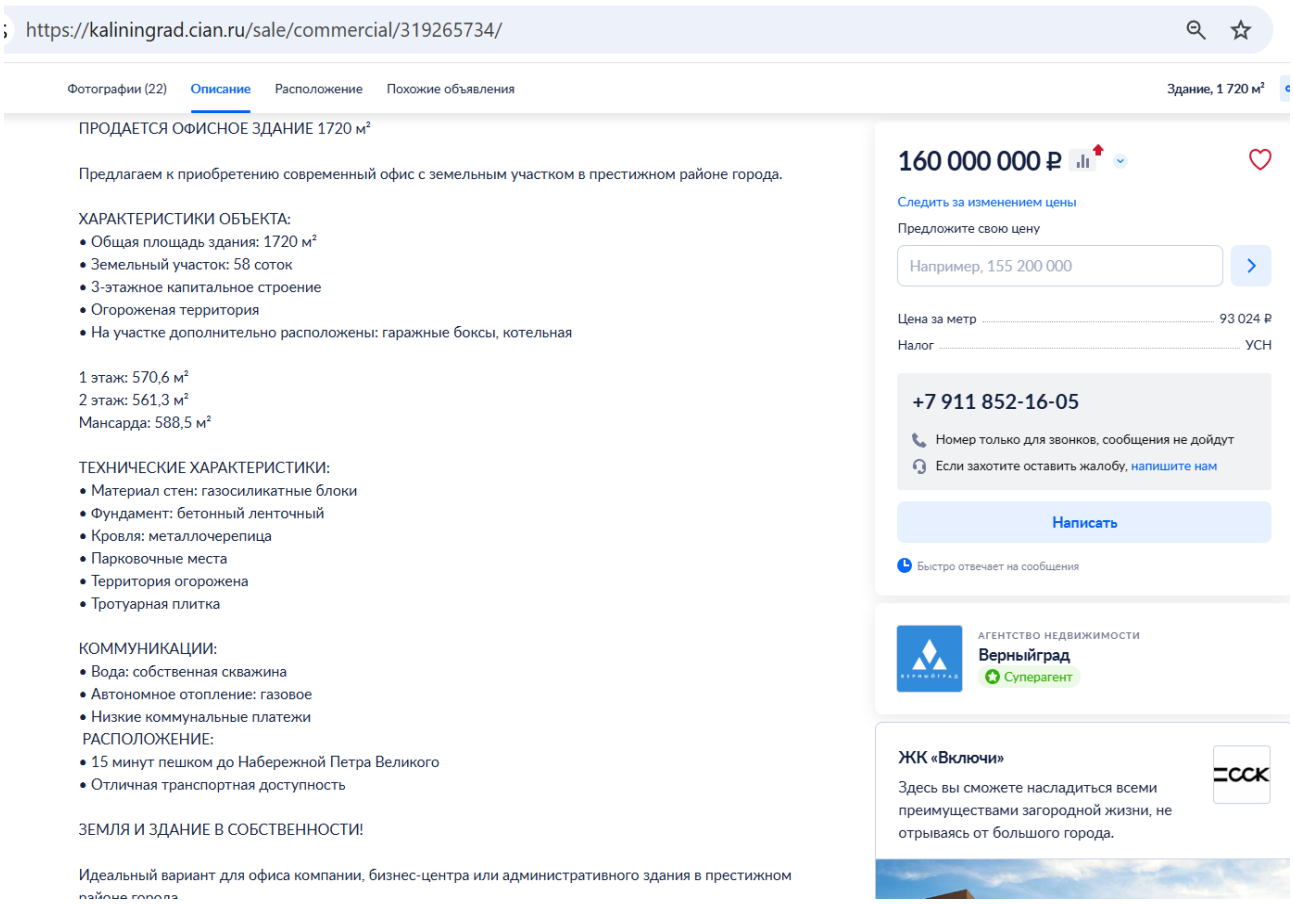




Аналог №3

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/319265734/





https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/319265734/

Фотографии (22) Описание Расположение Похожие объявления Здание, 1 720 м²

ПРОДАЕТСЯ ОФИСНОЕ ЗДАНИЕ 1720 м²

Предлагаем к приобретению современный офис с земельным участком в престижном районе города.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА:
• Общая площадь здания: 1720 м²
• Земельный участок: 58 соток
• 3-этажное капитальное строение
• Огороженая территория
• На участке дополнительно расположены: гаражные боксы, котельная

1 этаж: 570,6 м²
2 этаж: 561,3 м²
Мансарда: 588,5 м²

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:
• Материал стен: газосиликатные блоки
• Фундамент: бетонный ленточный
• Кровля: металлочерепица
• Парковочные места
• Территория огорожена
• Тротуарная плитка

КОММУНИКАЦИИ:
• Вода: собственная скважина
• Автономное отопление: газовое
• Низкие коммунальные платежи

РАСПОЛОЖЕНИЕ:
• 15 минут пешком до Набережной Петра Великого
• Отличная транспортная доступность

ЗЕМЛЯ И ЗДАНИЕ В СОБСТВЕННОСТИ!

Идеальный вариант для офиса компании, бизнес-центра или административного здания в престижном районе города

160 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 155 200 000

Цена за метр 93 024 ₽

Налог УСН

+7 911 852-16-05

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Верныйград
Суперагент

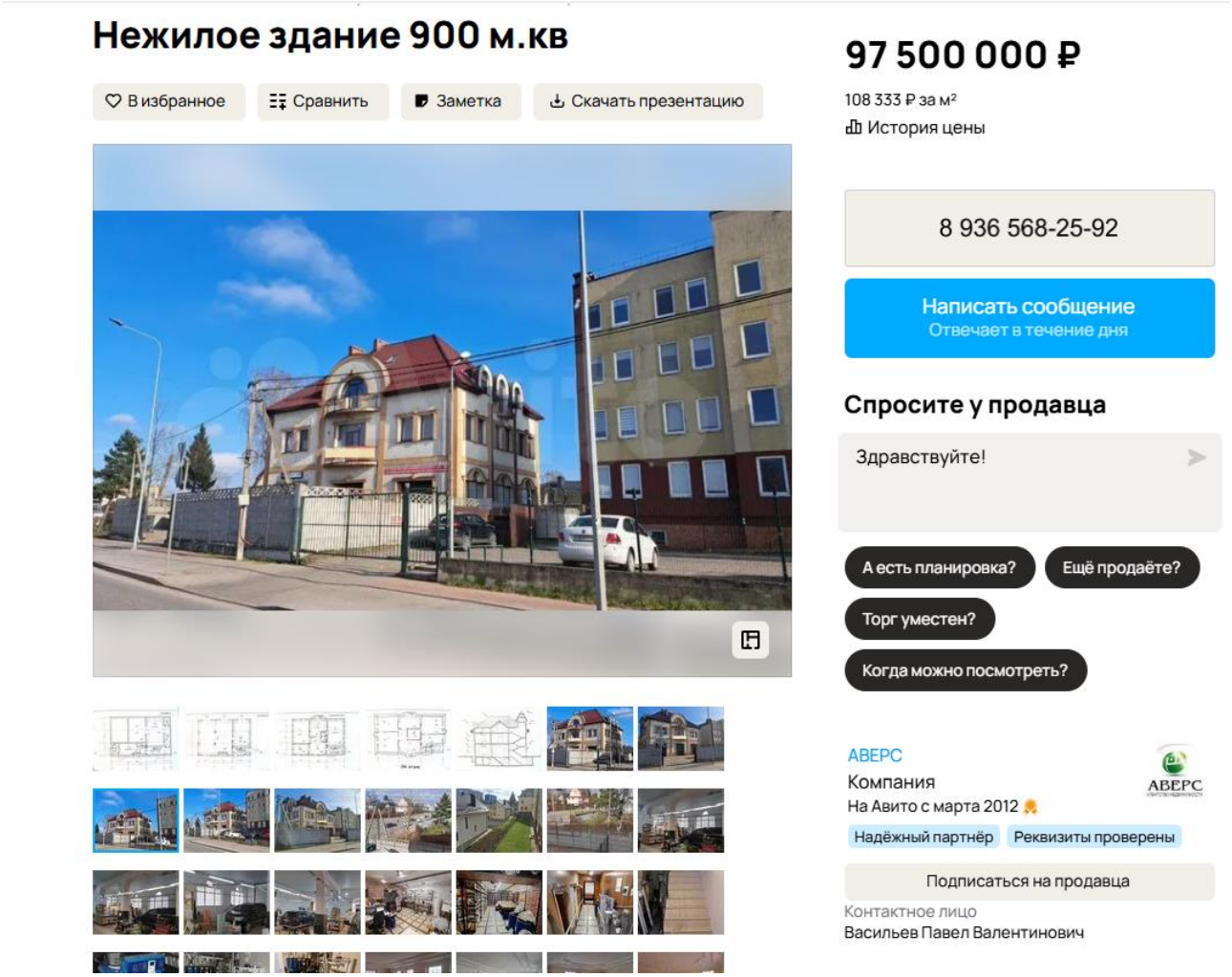
ЖК «Включи»

Здесь вы сможете насладиться всеми преимуществами загородной жизни, не отрываясь от большого города.

Аналог №4

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_900_m.kv_7333828415

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_900_m.kv_7333828415?contex



https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_900_m.kv_7333828415?conte

97 500 000 ₽

108 333 ₽ за м²

История цены

О здании

Вход: с улицы
Общая площадь: 900 м²
Высота потолков: 3.5 м

Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Закрытые точки рядом
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи
- Население и жильё в зоне охвата
- Цены аренды и покупки объектов
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ | Посмотреть пример отчёта

Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Юрия Гагарина, 98
р-н Ленинградский

Показать карту

8 936 568-25-92

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

АВЕРС
Компания
На Авито с марта 2012
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_900_m.kv_7333828415?con

но

Описание

Арт. 81632666.

Продается отдельно стоящее здание 900 кв.м., с земельным участком КН: 39:15:132702:59 - 6,71 соток, и земельным участком КН: 39:15:132702:495 - 1,19 соток, первая линия ул. Гагарина, дом 98, бод любой вид коммерческой деятельности. Площадь дома 900 кв.м, два входа, подвал, гаражи, мансарда. Электричество 50 кВт, автономное газовое отопление. Все коммуникации центральные и городские. В здание и земельные участки собственности, участок огорожен забором. Цена 99 млн. рублей, продается от собственника, все сумма в договоре, любой порядок расчетов, продается от собственника без лишних комиссий и прочих переплат.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 7333828415 · 18 августа в 15:18 · 277 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Бц Островский · Бц Полевая 29 · Бц Александр Невский · Бц Батайский … Ещё 7

108 333 ₽ за м²

История цены

8 936 568-25-92

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

АВЕРС
Компания
На Авито с марта 2012
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

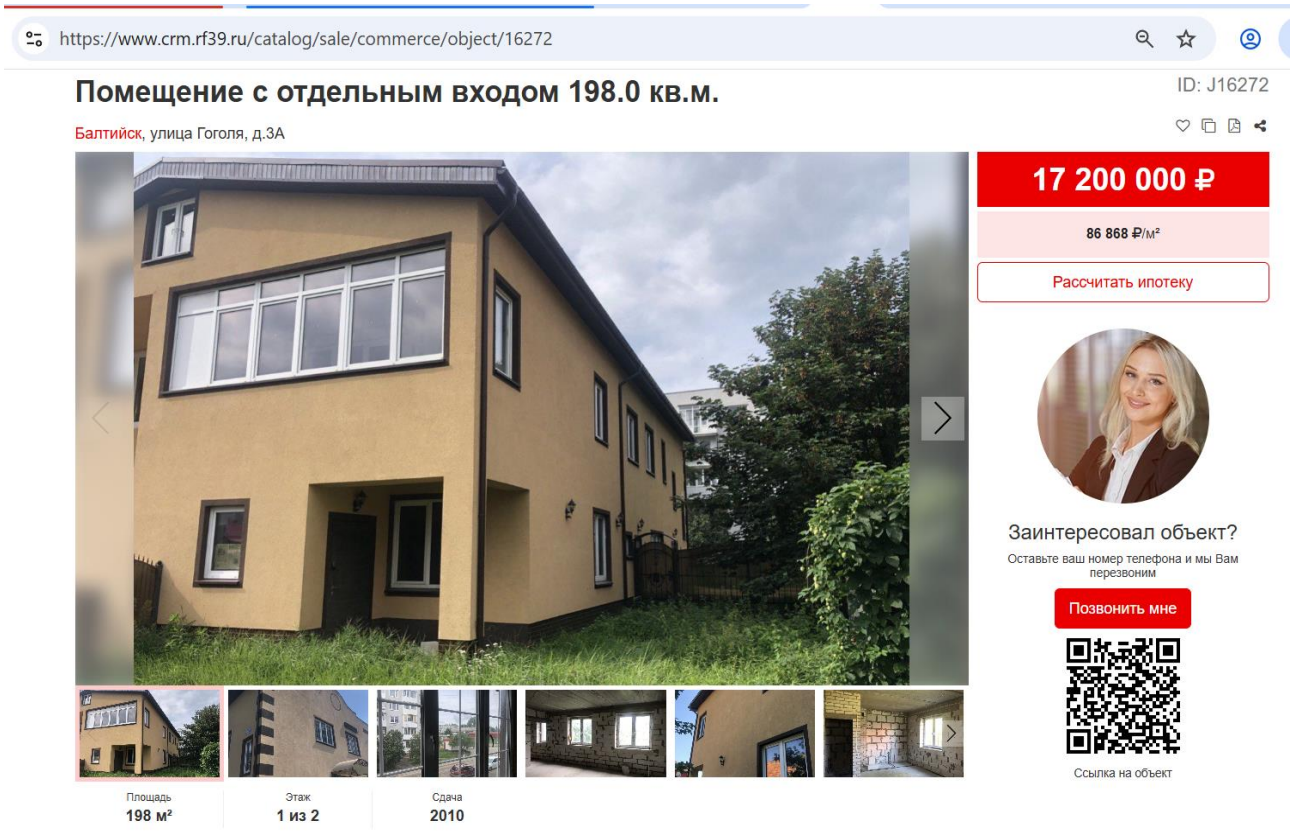
Подписаться на продавца

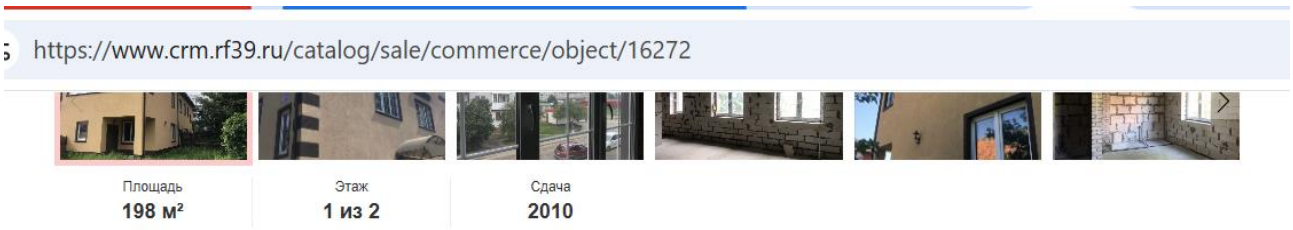
Контактное лицо
Васильев Павел Валентинович

Сравнительный подход – Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а

Аналог №1

https://www.crm.rf39.ru/catalog/sale/commerce/object/16272





Описание

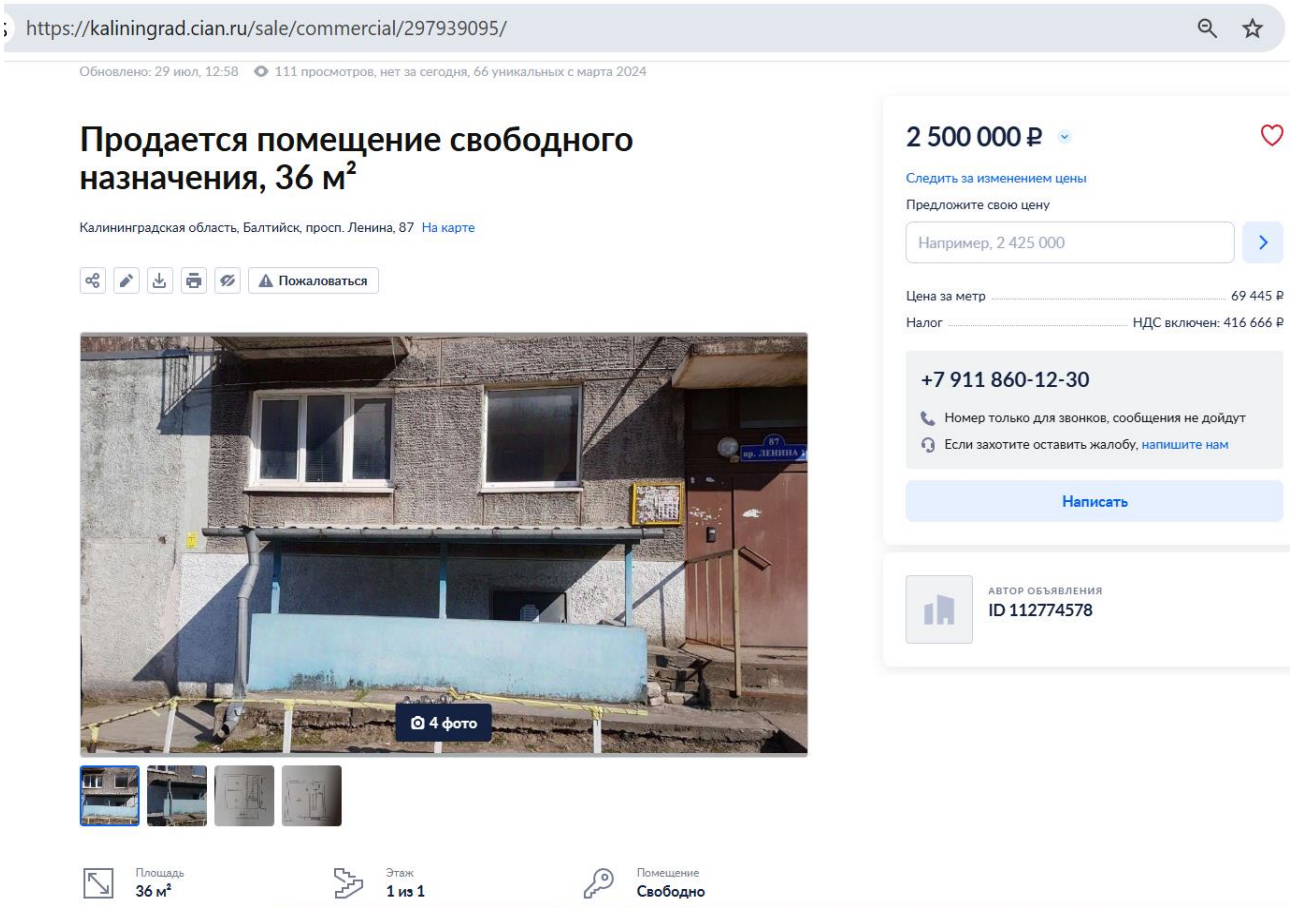
Продается коммерческое помещение на ул. Гоголя в г. Балтийске Калининградской области. Общая площадь 198 кв.м. Отопления нет. Продаётся половина двухэтажного здания (вместе с земельным участком) состоящая из торгово-офисных помещений и двухуровневой квартиры. Площадь- торгово офисные - 119 кв.м, квартиры - 78.1 кв.м.
[15:48:55.130890392]

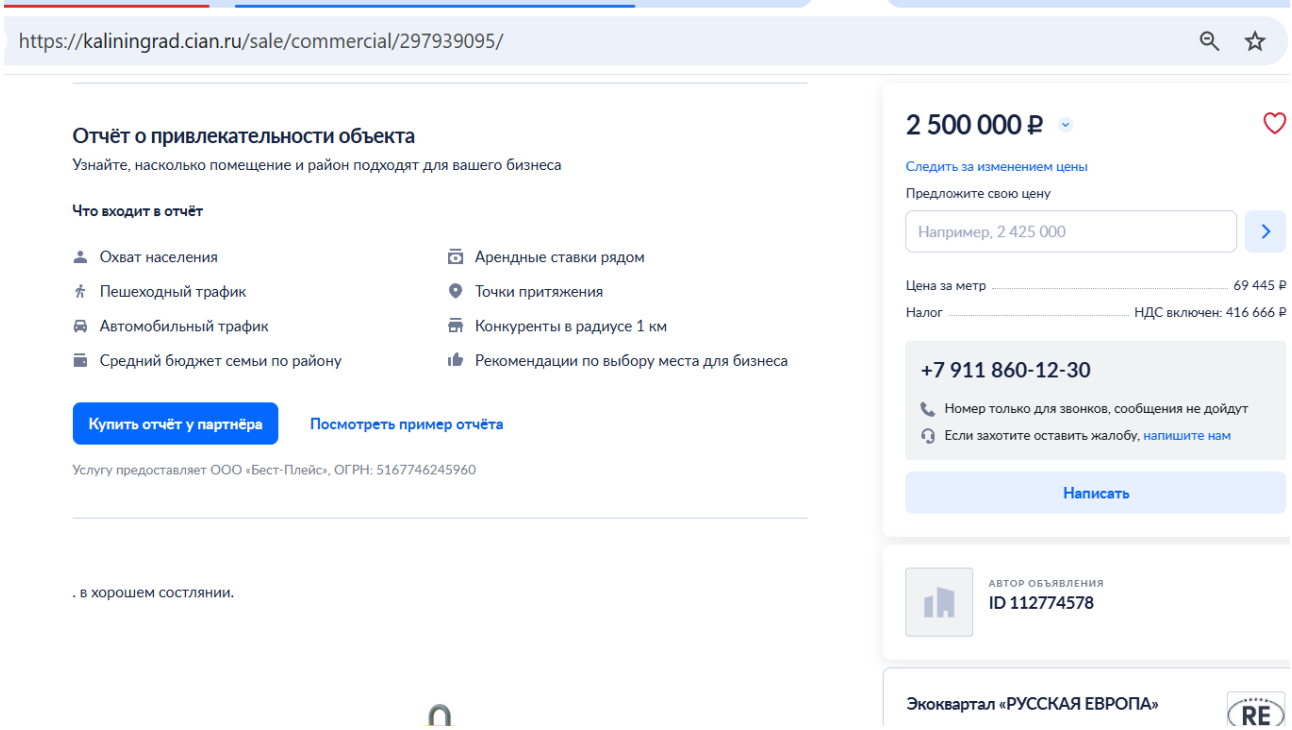
Характеристики

Тип недвижимости	Коммерческая	Назначение	Торговое помещение
Район	Балтийский	Этаж	1
Населенный пункт	Балтийск	Общая площадь	198 м²
Адрес	улица Гоголя, д.3А	Этажность	2
Тип коммерческой	Вс+ (встроенное помещение с отдельным входом с улицы)	Год постройки	2010

Аналог №2

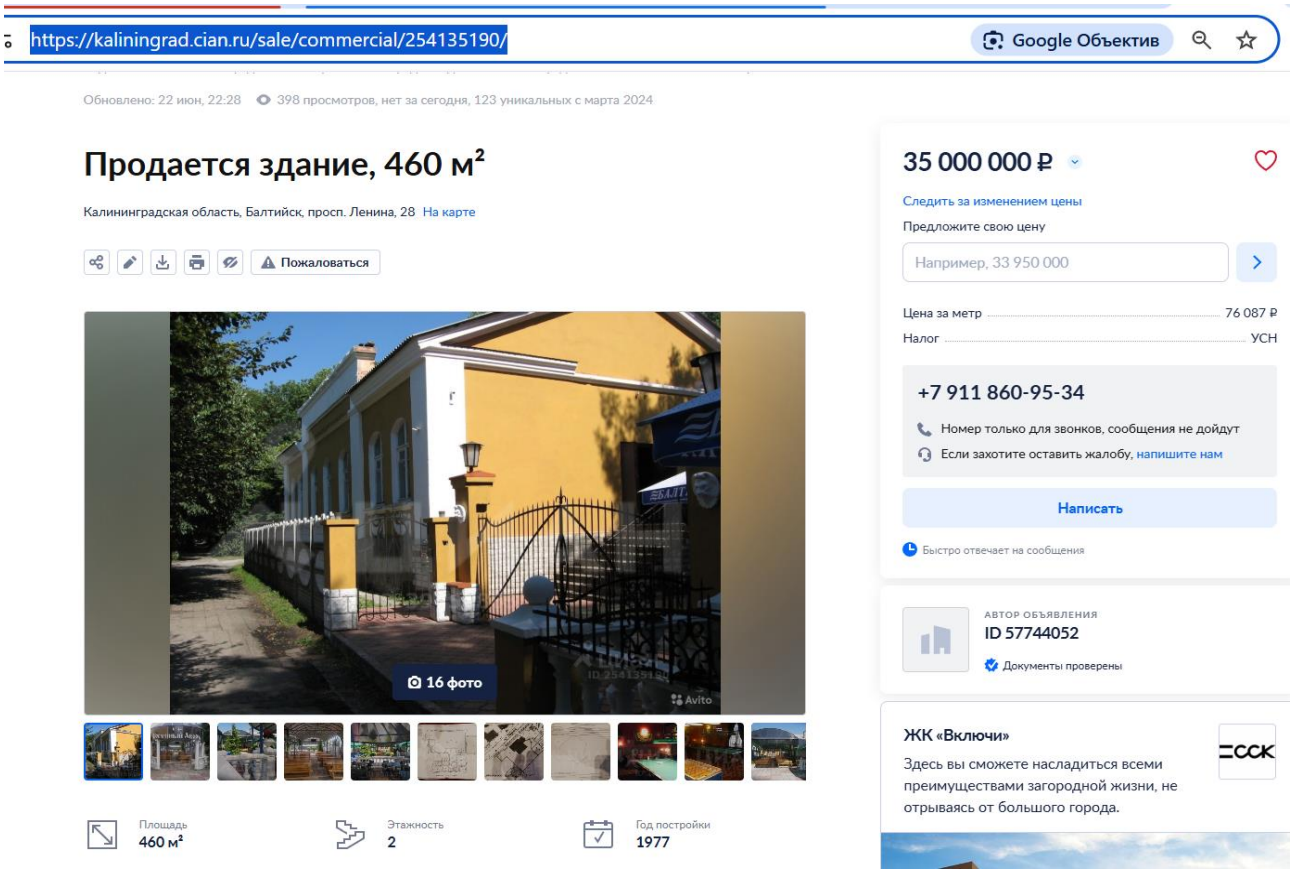
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/297939095/

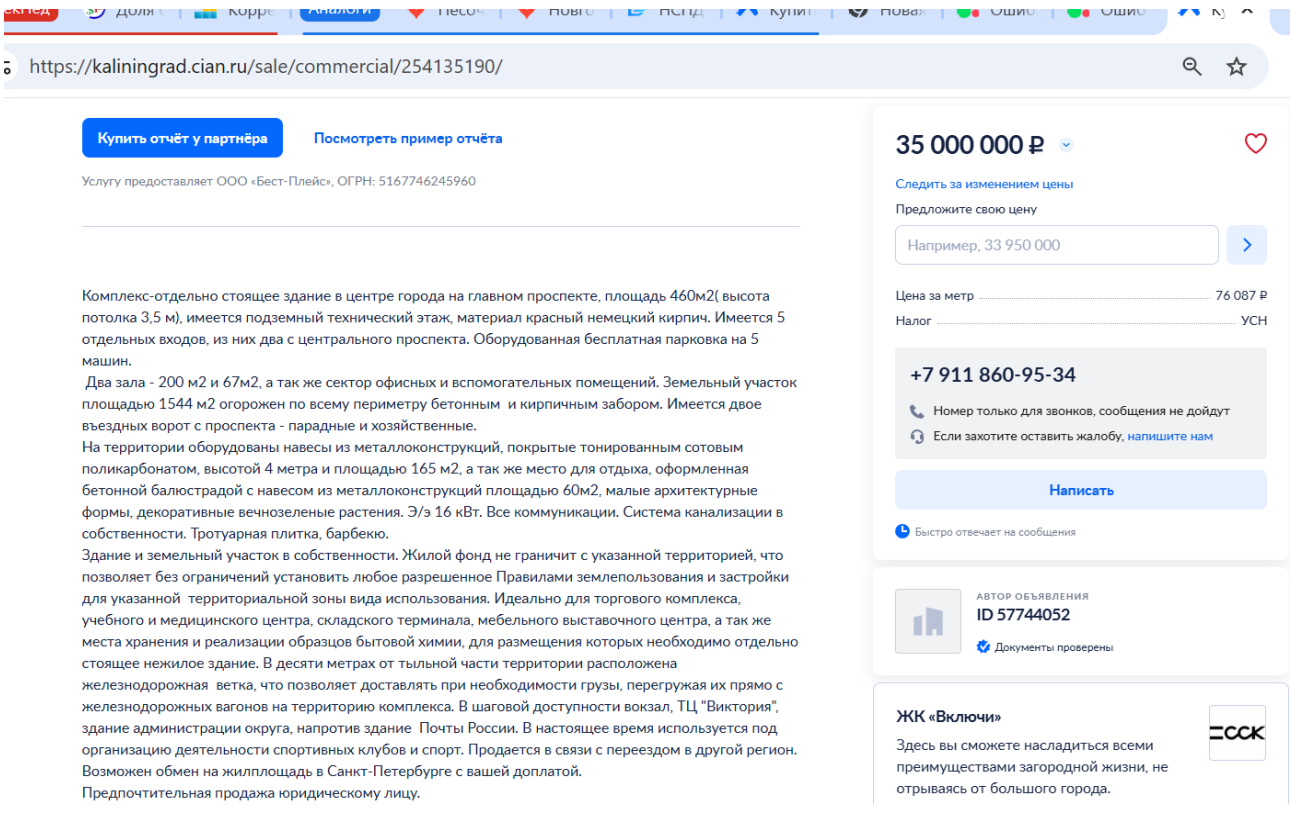




Аналог №3

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/254135190/

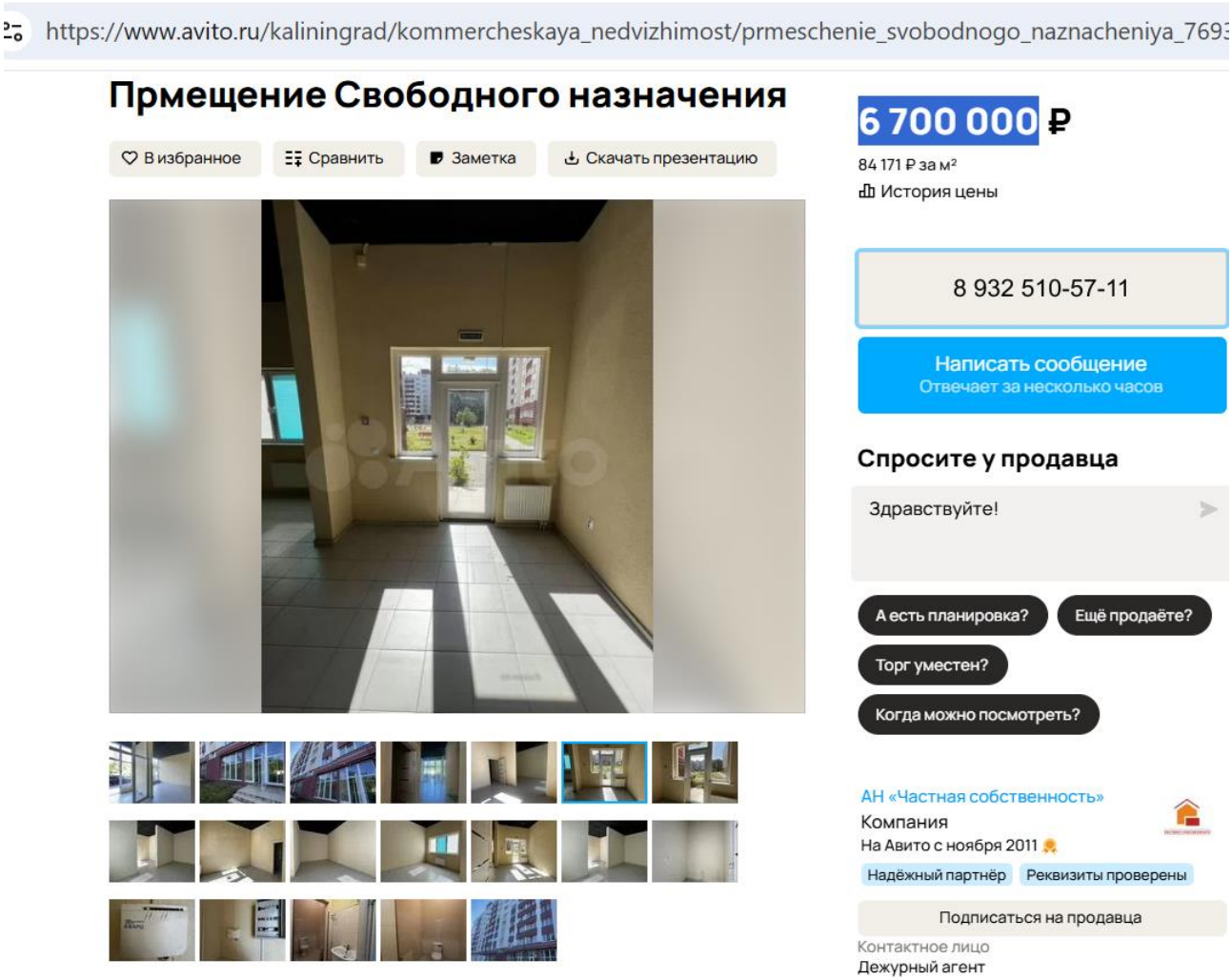


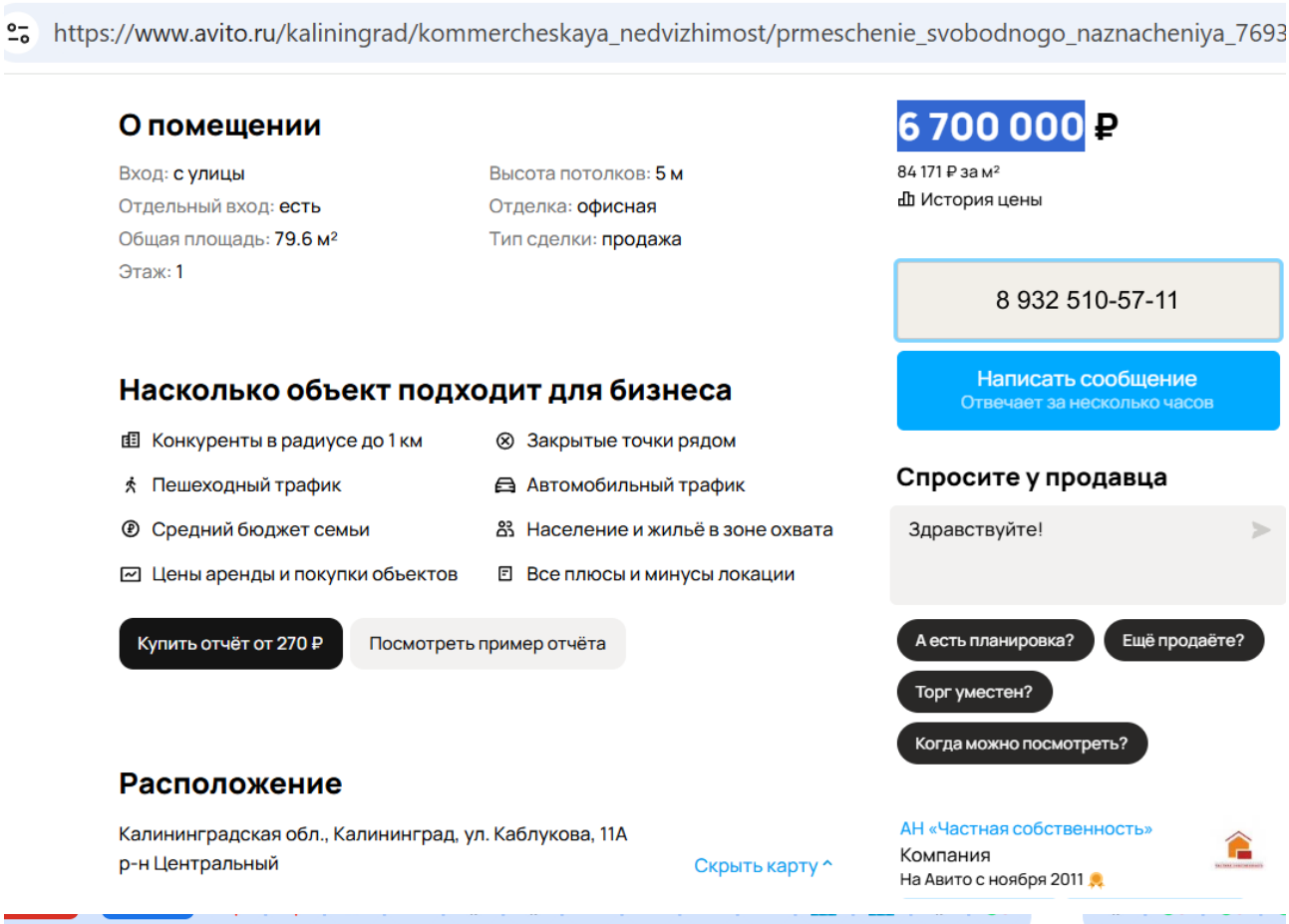


Сравнительный подход – Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I

Аналог №1

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prmeschenie_svobodnogo_naznacheniya_7693325669





https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prmeschenie_svobodnogo_naznacheniya_7693

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 79.6 м²
Этаж: 1

Высота потолков: 5 м
Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

6 700 000 ₽
84 171 ₽ за м²
История цены

8 932 510-57-11

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов
Закрытые точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жильё в зоне охвата
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽
Посмотреть пример отчёта

Спросите у продавца

Здравствуйте!

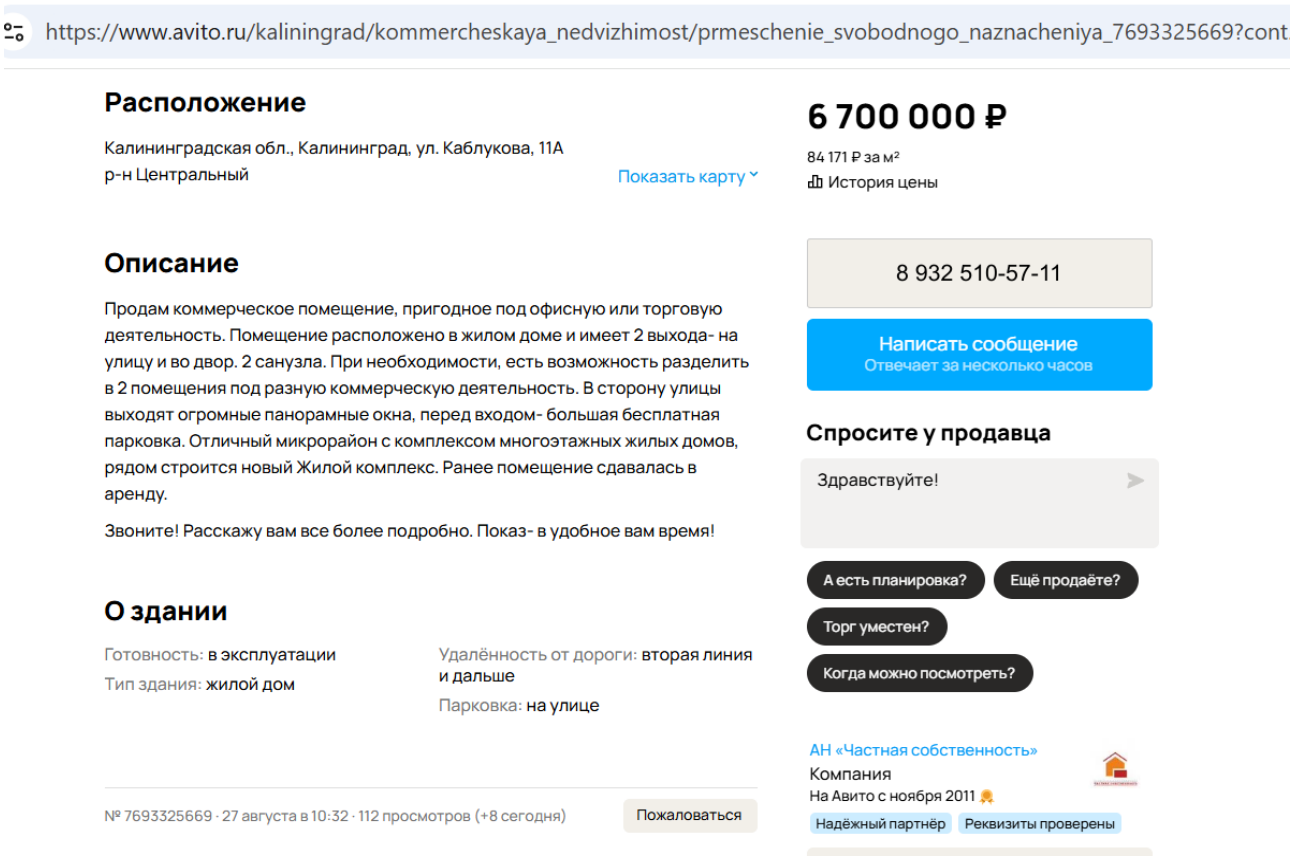
А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Каблукова, 11А
р-н Центральный

Скрыть карту

АН «Частная собственность»
Компания
На Авито с ноября 2011



https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prmeschenie_svobodnogo_naznacheniya_7693325669?cont

Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Каблукова, 11А
р-н Центральный

Показать карту

6 700 000 ₽
84 171 ₽ за м²
История цены

8 932 510-57-11

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

АН «Частная собственность»
Компания
На Авито с ноября 2011
Надёжный партнёр
Реквизиты проверены

Описание

Продам коммерческое помещение, пригодное под офисную или торговую деятельность. Помещение расположено в жилом доме и имеет 2 выхода- на улицу и во двор. 2 санузла. При необходимости, есть возможность разделить в 2 помещения под разную коммерческую деятельность. В сторону улицы выходят огромные панорамные окна, перед входом- большая бесплатная парковка. Отличный микрорайон с комплексом многоэтажных жилых домов, рядом строится новый Жилой комплекс. Ранее помещение сдавалась в аренду.

Звоните! Расскажу вам все более подробно. Показ- в удобное вам время!

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом

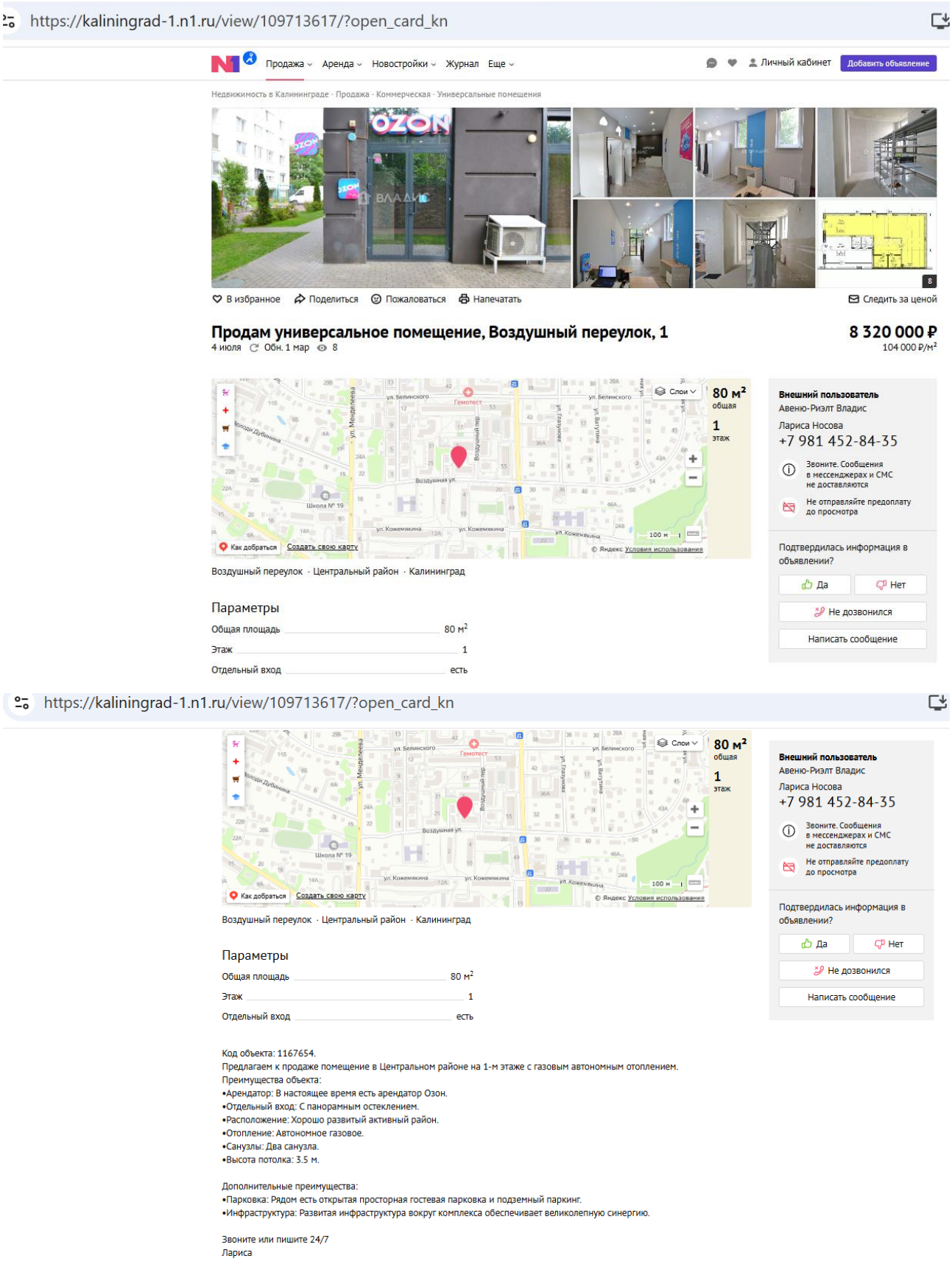
Удалённость от дороги: вторая линия и дальше
Парковка: на улице

№ 7693325669 · 27 августа в 10:32 · 112 просмотров (+8 сегодня)

Пожаловаться

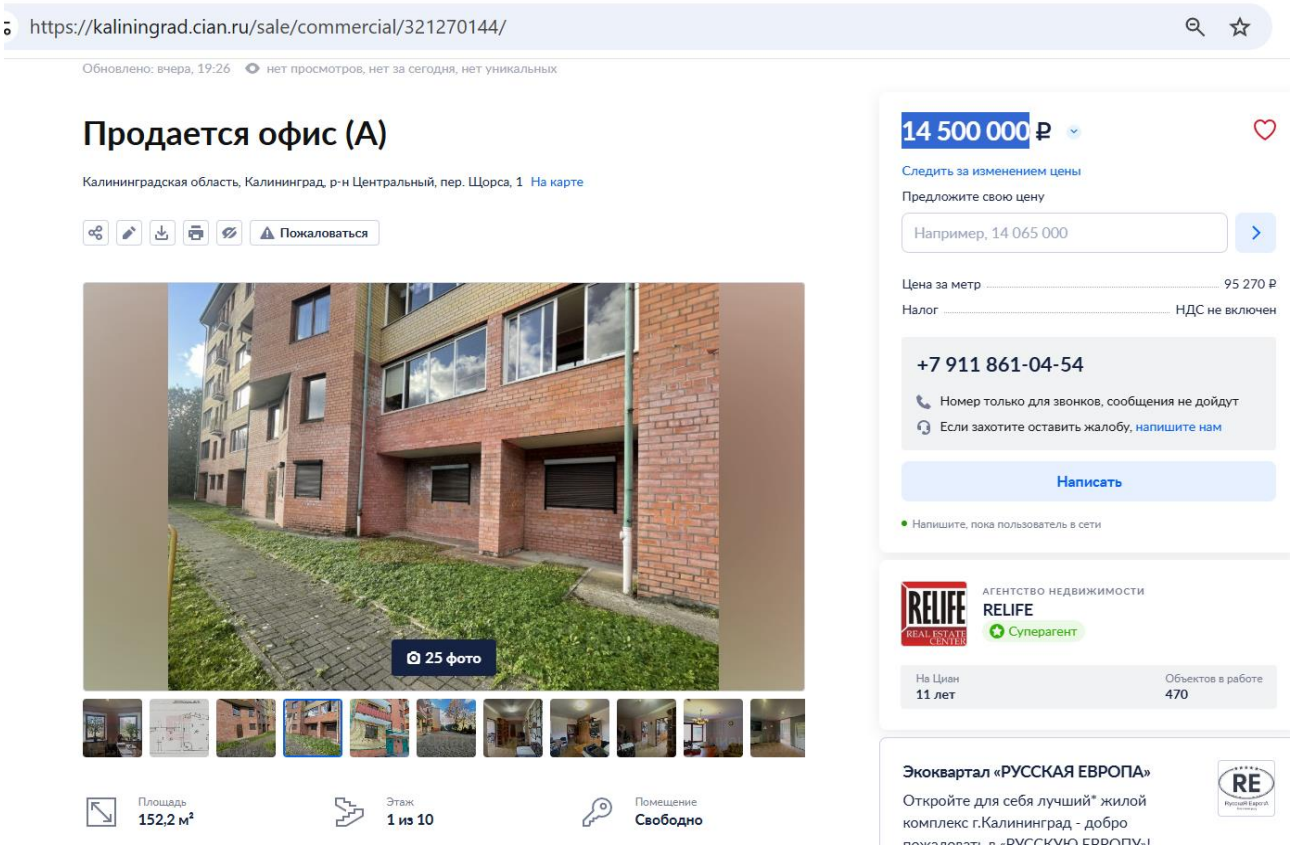
Аналог №2

https://kaliningrad-1.n1.ru/view/109713617/?open_card_kn



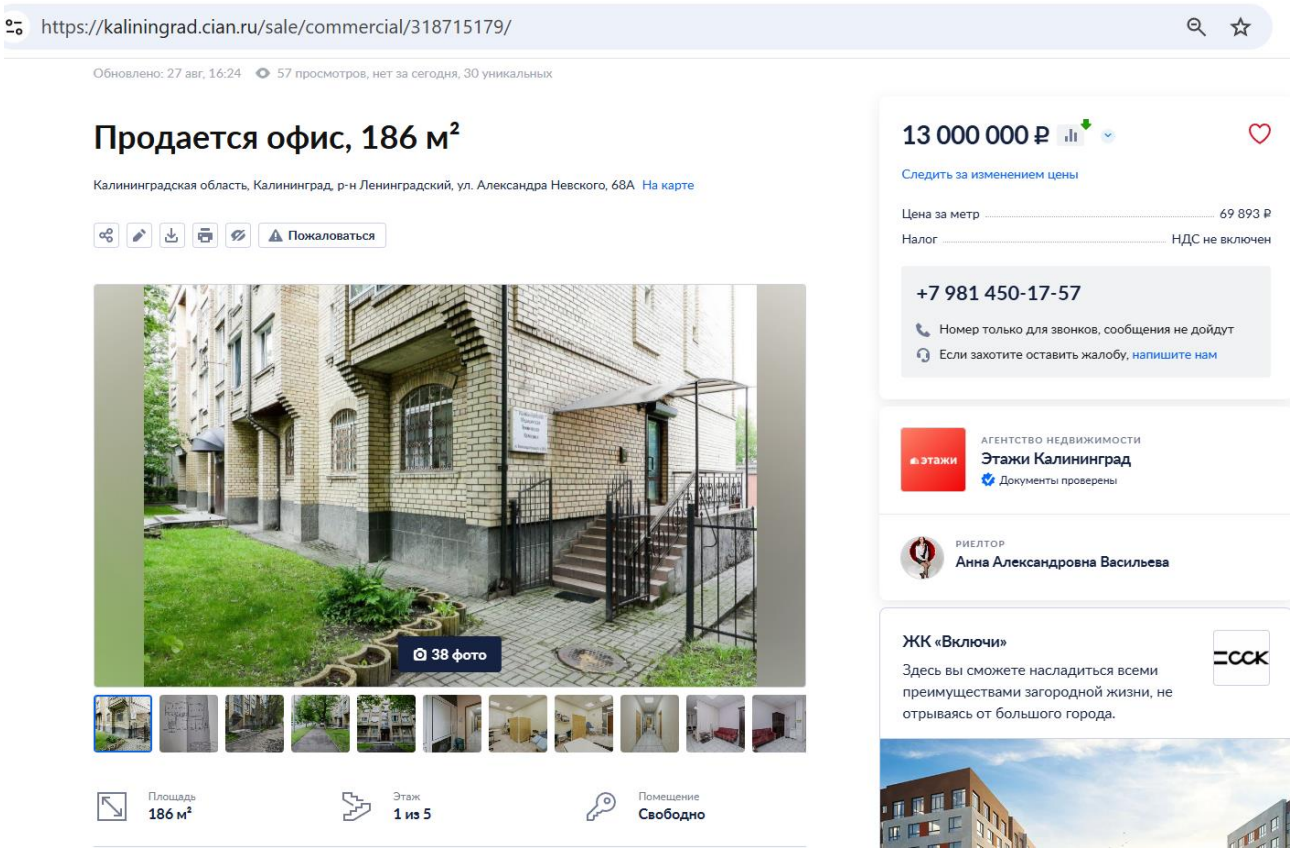
Аналог №3

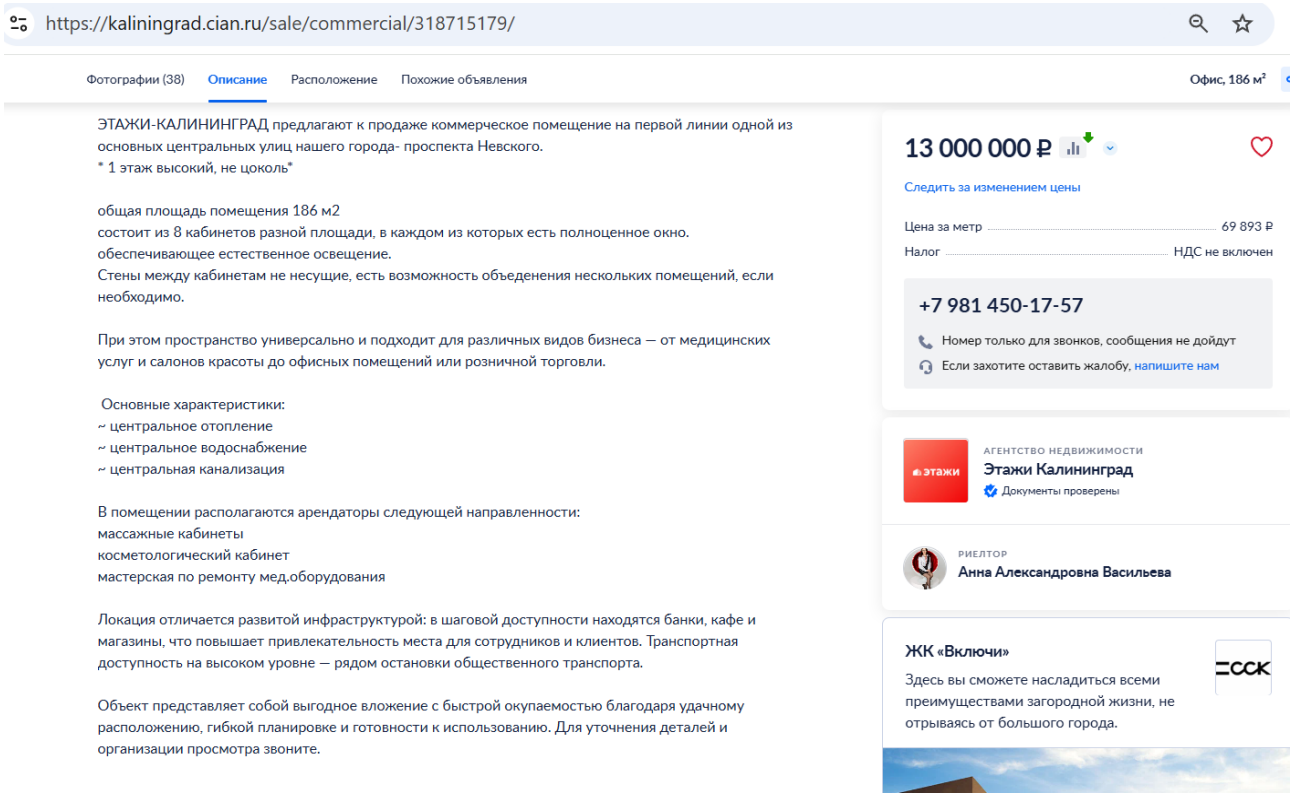
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/321270144/



Аналог №4

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/318715179/





Доходный подход – Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а

Аналог №1

https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1_m_724706688

https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1_m_724706688?context=H4

Торговая площадь, 1 м²

♡ В избранное | Сравнить | Заметка | Скачать презентацию

900 ₽ в месяц

История цены

900 ₽ в месяц за м², залог 900 ₽, без комиссии

8 984 236-23-52

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 1 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 2
Высота потолков: 3.2 м

Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Платежи включены: эксплуатационные

https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1_m_724706688?context=H4

Расположение

Калининградская обл., Балтийский г.о., Балтийск, пр-т Ленина, 62Б

Показать карту

Описание

Сдаются в аренду помещения свободного назначения, торговые (офисные). от 10 до 320 м². (стоимость зависит от площади) Центр города, большая парковка, все коммуникации, видео наблюдение, пожарная и охранная сигнализации. ТЦ "Балтик Центр". Индивидуальный подход к каждому клиенту.

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Количество парковочных мест: 45

Парковка: на улице, бесплатная

№ 724706688 · 15 августа в 20:59 · 8664 просмотра (+3 сегодня)

Пожаловаться

История цены

900 ₽ в месяц за м², залог 900 ₽, без комиссии

8 984 236-23-52

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

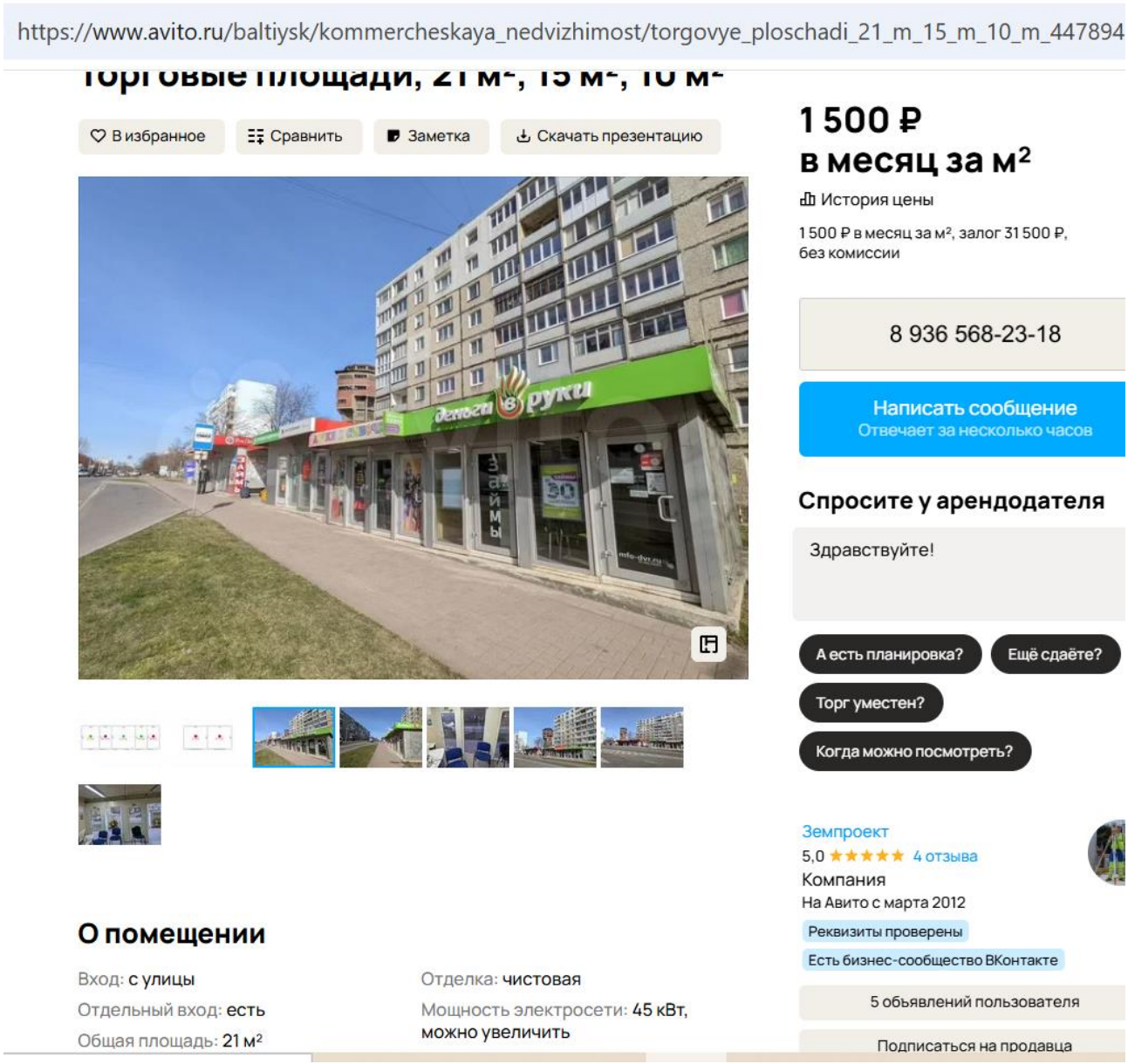
Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель

Аналог №2

https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovye_ploschadi_21_m_15_m_10_m_4478942613



https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovye_ploschadi_21_m_15_m_10_m_4478942613?c

Ленина, 62 Показать карту

Описание

Аренда коммерческой недвижимости в центре Балтийска (проспект Ленина, 62).

Предлагаются 3 (три) отдельных торговых помещения в самой оживленной локации города, на первой линии проспекта Ленина - точка отправления междугороднего автотранспорта до областного центра. Каждое помещение имеет отдельный вход с улицы, обеспечивая удобный доступ для клиентов. В помещениях доступно:
⚡электричество мощностью 45 кВт,
💧водоснабжение,
канализация.

Помещения идеально подойдут для размещения розничных магазинов, заведений общественного питания или офисов обслуживания клиентов.

Готовы рассмотреть возможность объединения смежных помещений для создания более просторного пространства.

Всего доступны 3 помещения:
- #3 (15,7 м2)
- #5 (21 м2)
- #6 (10,3 м2)

О здании

Тип здания: торговый центр
Количество парковочных мест: 20
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 4478942613 · 1 августа в 00:12 · 876 просмотров (+2 сегодня) Пожаловаться

1 500 ₽ в месяц за м²

История цены

1 500 ₽ в месяц за м², залог 31 500 ₽, без комиссии

8 936 568-23-18

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

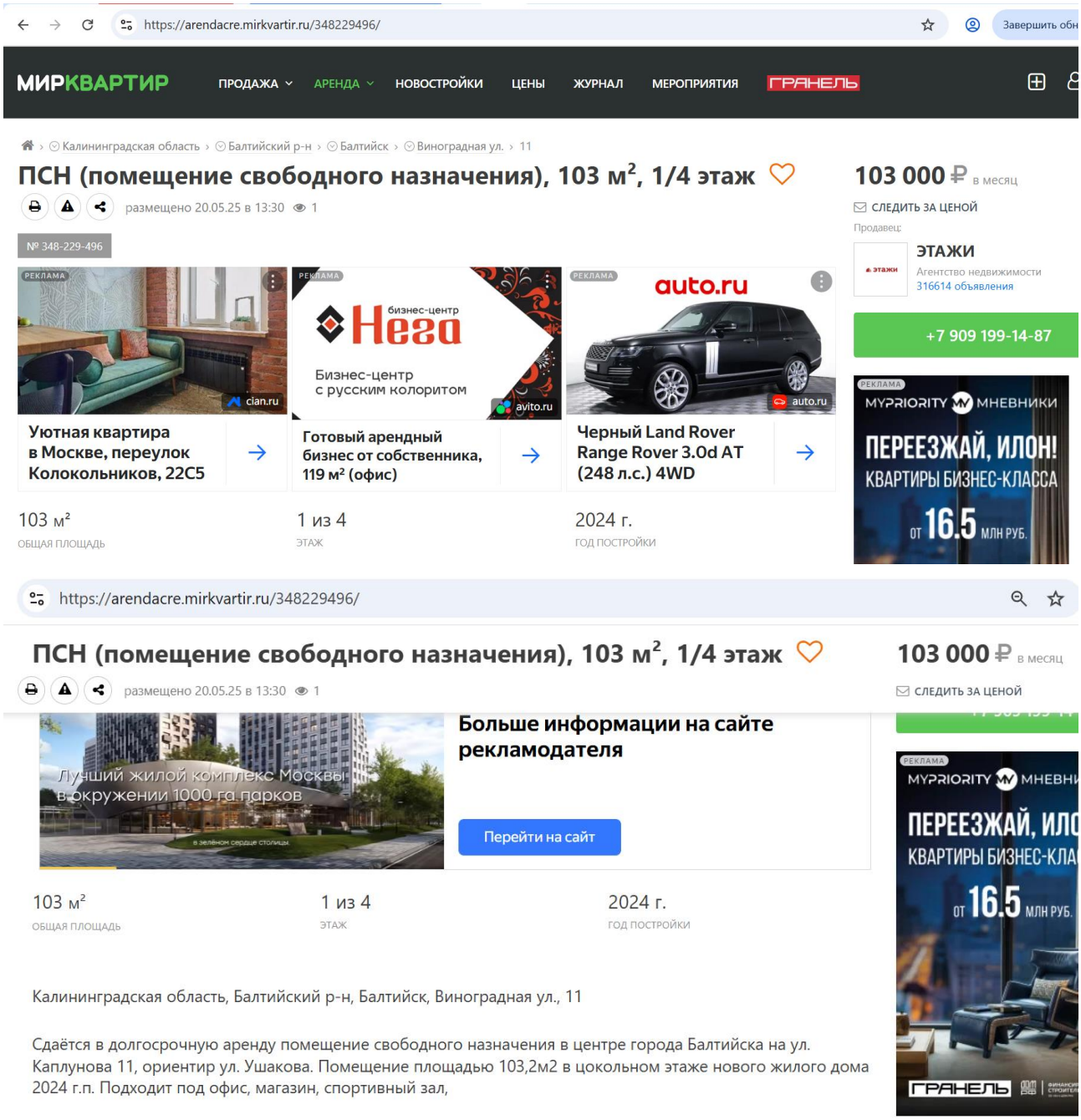
Земпроект
5,0 ★★★★★ 4 отзыва
Компания
На Авито с марта 2012
Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

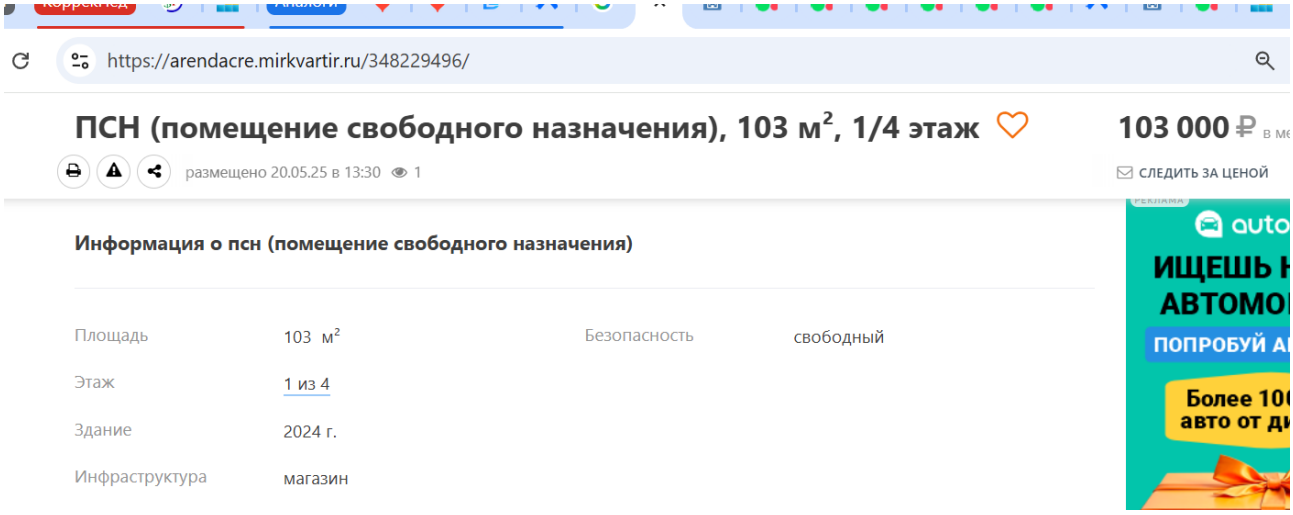
5 обьявлений пользователя

Подписаться на продавца

Аналог №3

https://arendacre.mirkvartir.ru/348229496/

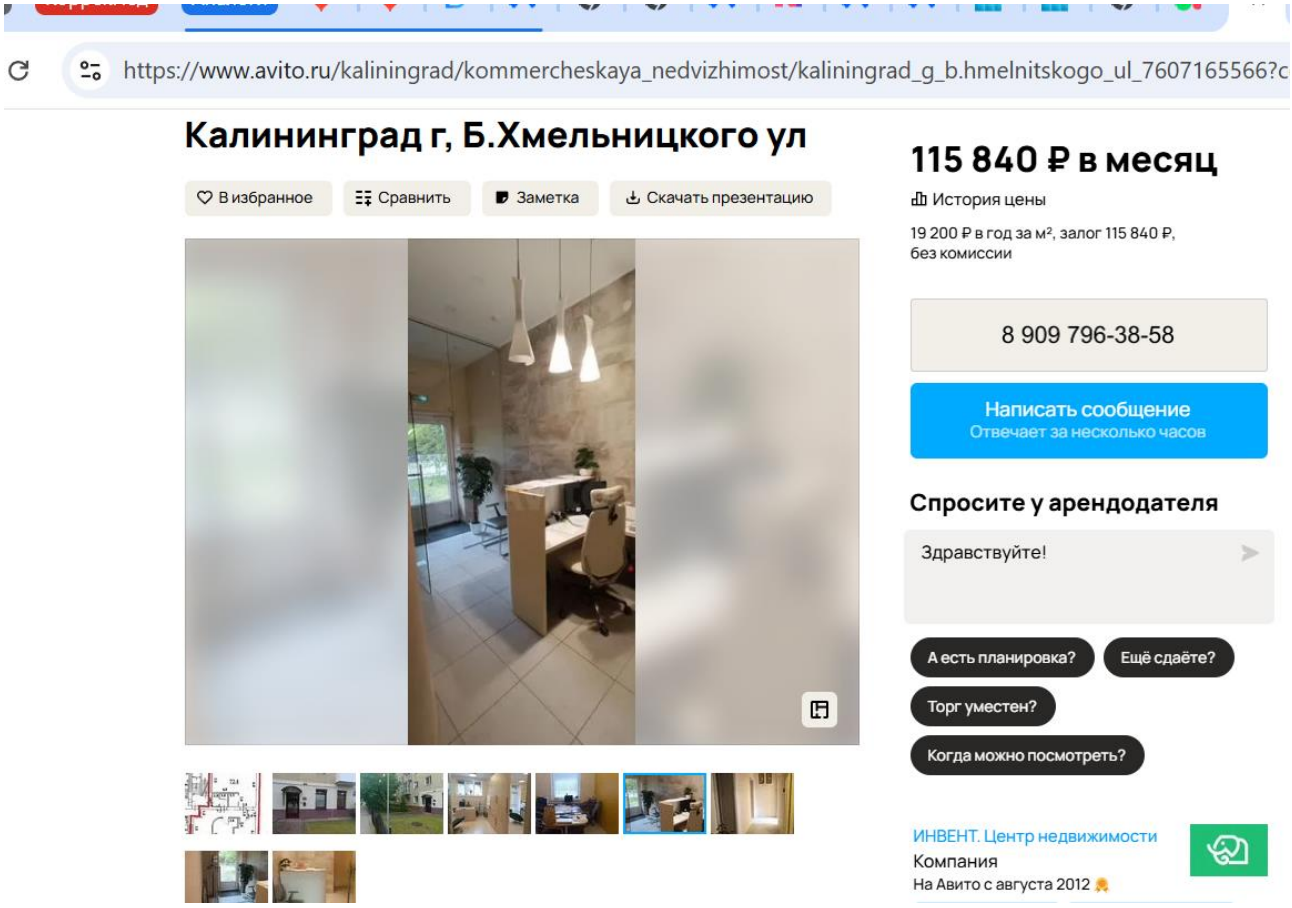



https://arendacre.mirkvartir.ru/348229496/
ПСН (помещение свободного назначения), 103 м², 1/4 этаж
103 000 ₽
размещено 20.05.25 в 13:30 1
СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ
Информация о псн (помещение свободного назначения)
Площадь 103 м²
Этаж 1 из 4
Здание 2024 г.
Инфраструктура магазин
Безопасность свободный

Доходный подход – Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I

Аналог №1

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/kaliningrad_g_b.hmelnitskogo_ul_7607165566



https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/kaliningrad_g_b.hmelnitskogo_ul_7607165566?context=H4s

О помещении

Общая площадь: 72.4 м²
Этаж: 1
Отделка: чистовая
Мощность электросети: 10 кВт
Планировка: кабинетная
Тип аренды: прямая
Комиссия брокеру 50 %

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Закрытые точки рядом
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи
- Население и жильё в зоне охвата
- Цены аренды и покупки объектов
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ | Посмотреть пример отчёта

Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Богдана Хмельницкого, 87
р-н Московский

Скрыть карту

115 840 ₽ в месяц

История цены

19 200 ₽ в год за м², залог 115 840 ₽, без комиссии

8 909 796-38-58

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

ИНВЕНТ. Центр недвижимости
Компания
На Авито с августа 2012

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/kaliningrad_g_b.hmelnitskogo_ul_7607165566?con

Описание

Офисное помещение для ведения бизнеса на улице Б.Хмельницкого - достойный Вашего внимания объект!
Общая площадь - **72.40 кв.м.** , кабинетная система, собственный санузел, подсобные помещения.
Отдельный вход, благоустроенная территория с местами для парковки.
Евроремонт, **полностью меблированный офис.**
Оснащено кондиционерами.
Все центральные коммуникации, отопление центральное.
Подключены пожарная и охранная сигнализации, проведен высокоскоростной интернет.
Идеальная транспортная доступность в условиях города: рядом улицы Ленинский проспект, Багратиона , Октябрьская , проспект Калинина. развитой сетью общественного транспорта ,помещение находится на оживленной улице ,с постоянным потоком пешеходов и автотранспорта / рядом остановки, магазины, торговые центры, предприятия, организации, учебные заведения.
Превосходный вариант для ведения Вашего бизнеса!Объект № 228927

Номер объекта: #2/228927/3808

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 7607165566 · 5 августа в 20:06 · 373 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

115 840 ₽ в месяц

История цены

19 200 ₽ в год за м², залог 115 840 ₽, без комиссии

8 909 796-38-58

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

ИНВЕНТ. Центр недвижимости
Компания
На Авито с августа 2012

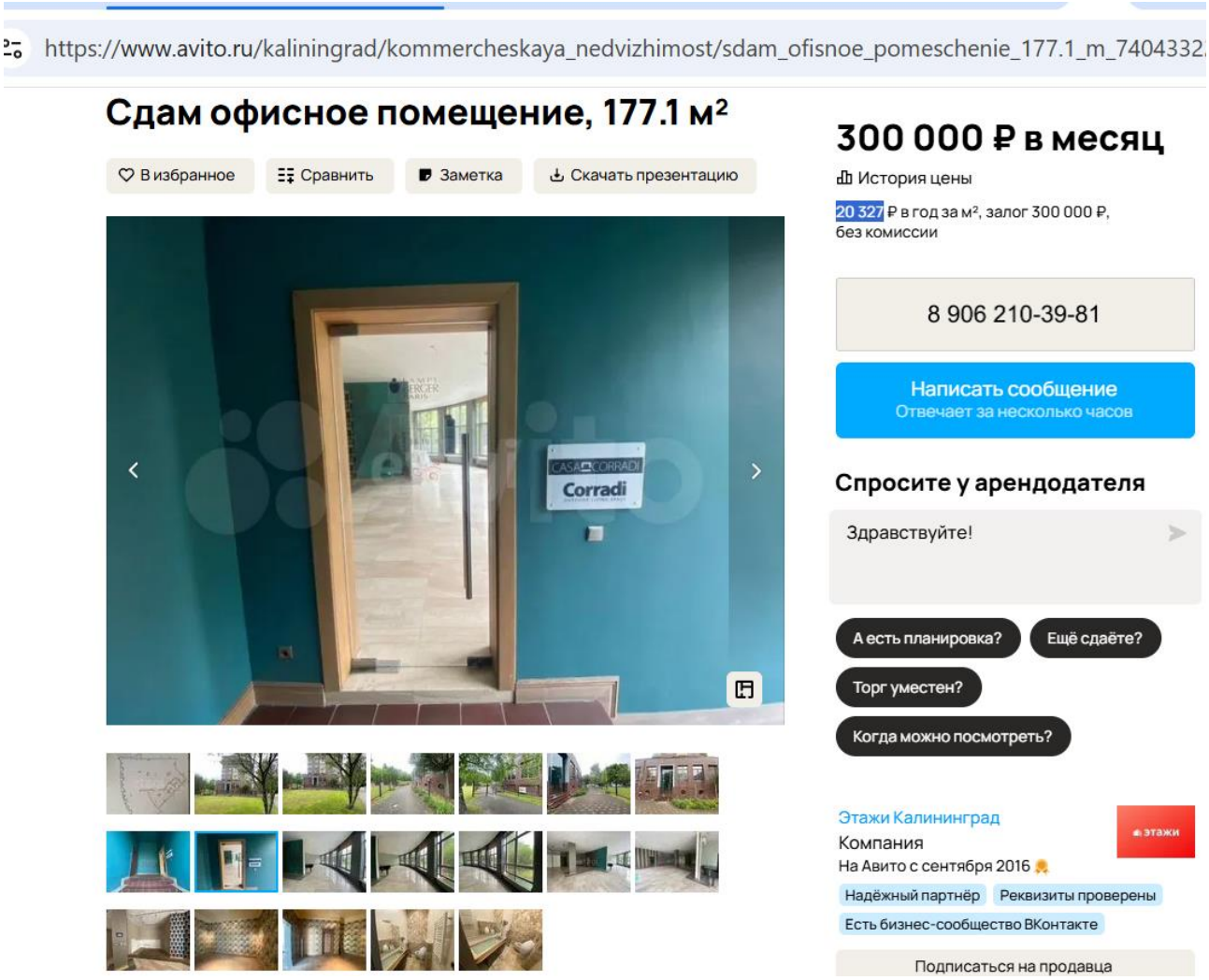
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены | Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

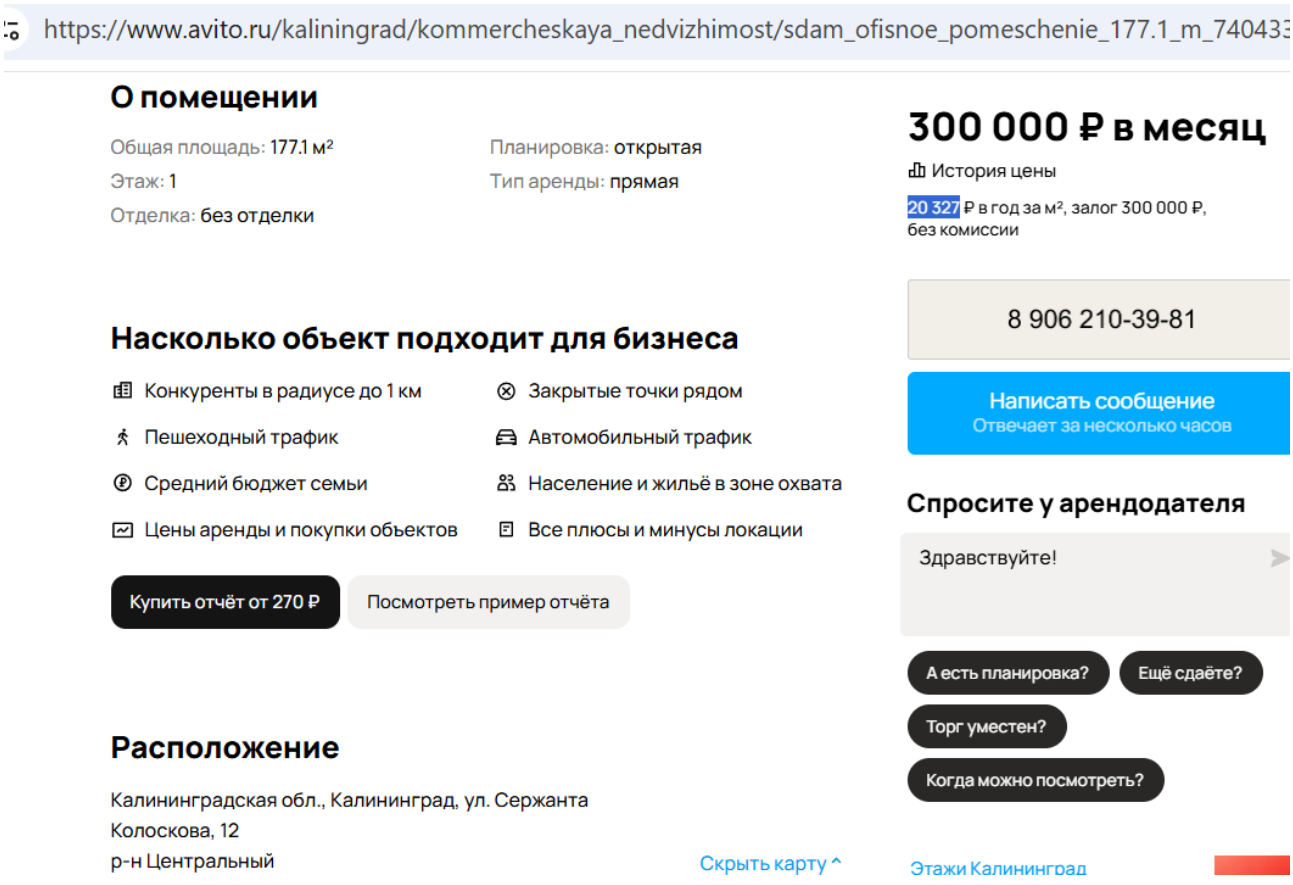
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Денис

Аналог №2

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_177.1_m_7404332255




https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_177.1_m_740433
О помещении
Общая площадь: 177.1 м²
Этаж: 1
Отделка: без отделки
Планировка: открытая
Тип аренды: прямая
Насколько объект подходит для бизнеса
Конкуренты в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов
Закрытые точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жильё в зоне охвата
Все плюсы и минусы локации
Купить отчёт от 270 ₽
Посмотреть пример отчёта
Расположение
Калининградская обл., Калининград, ул. Сержанта Колоскова, 12
р-н Центральный
Скрыть карту
300 000 ₽ в месяц
История цены
20 327 ₽ в год за м², залог 300 000 ₽, без комиссии
8 906 210-39-81
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Этажи Калининград

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_177.1_r

Описание

Офисное помещение в аренду

Предлагается в аренду отличное офисное помещение общей площадью 177,1 м², расположенное в жилом доме на кольце Дмитрия Донского — месте с высокой проходимостью автомобилей и пешеходов.

Пространство включает:
- Большой просторный зал площадью 154,1 м²,
- Кабинет размером 15,5 м²,
- Санузел.

Преимуществом является современное оборудование помещения:
- Установлен кондиционер,
- Обеспечены пожарная охрана и охранная сигнализация,
- Центральное отопление обеспечивает комфортный микроклимат круглый год.

Интерьер помещения отличается большим количеством естественного света благодаря хорошим оконным проемам.

Будущему
арендатору предоставляется возможность свободно организовать пространство согласно своим потребностям — провести косметический ремонт, установить дополнительные перегородки и оформить интерьер в нужном стиле.

Идеально подойдет для компаний, которым важна
престижность расположения офиса и высокий уровень комфорта
сотрудников и
посетителей.

Приглашаем ознакомиться с помещением лично! Подробности по телефону.

Код пользователя: 182149
Номер в базе: 7818396

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 7404332255 · 19 августа в 15:55 · 612 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

300 000 ₽ в месяц

История цены

20 327 ₽ в год за м², залог 300 000 ₽, без комиссии

8 906 210-39-81

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

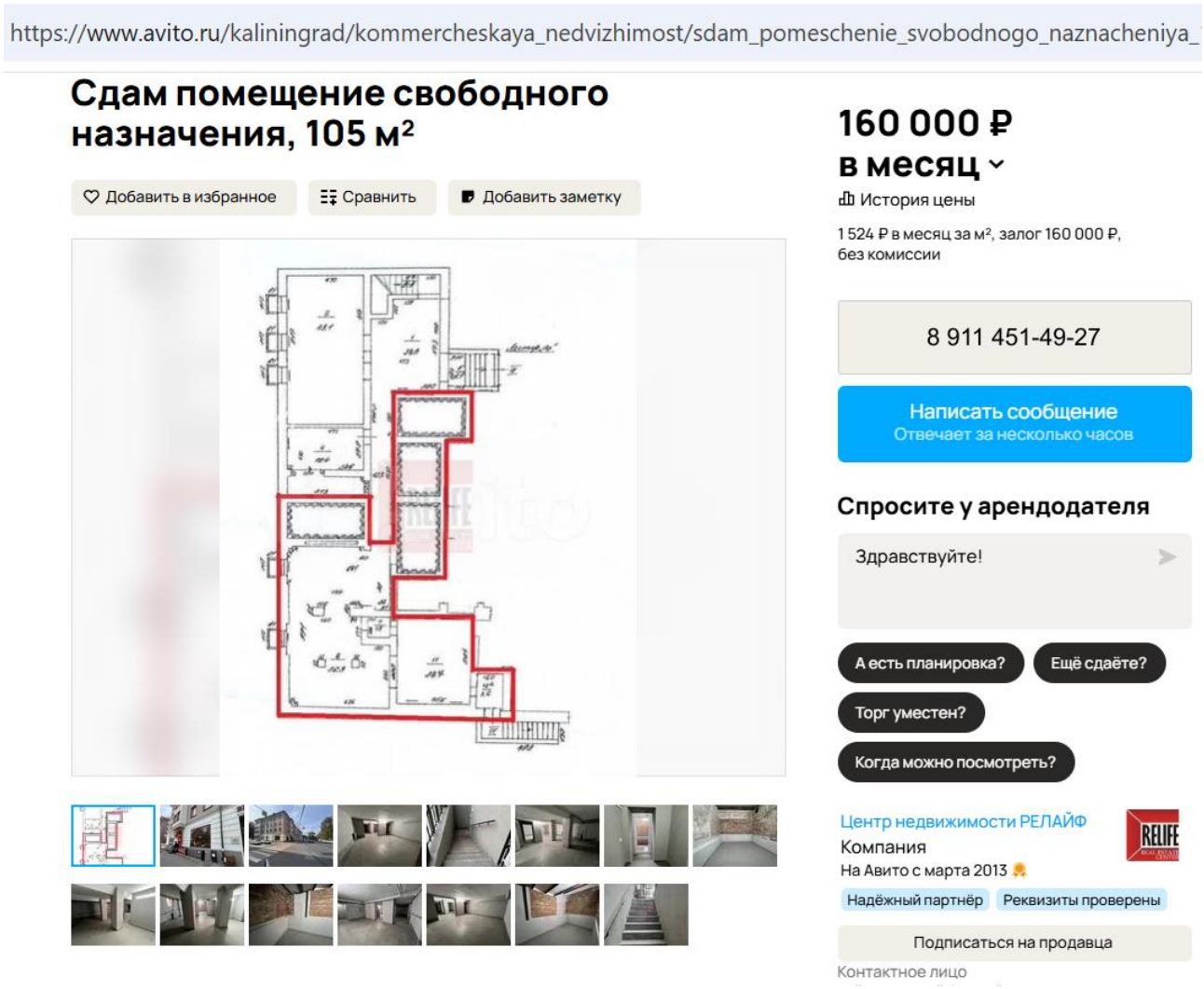
Этажи Калининград
Компания
На Авито с сентября 2016
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены | Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

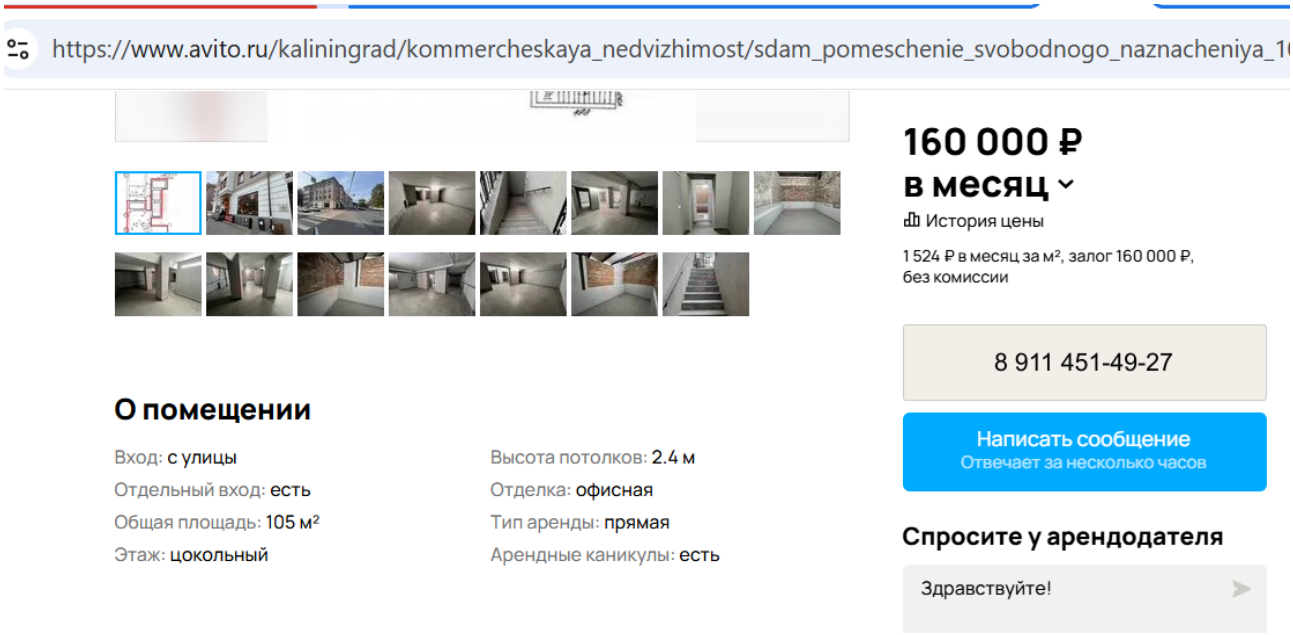
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Фофанов Андрей Михайлович

Аналог №3

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_105_m_4528671151





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

Расположение

Калининградская обл., Калининград, пр-т Мира, 23
р-н Центральный

Показать карту

Описание

Арт. 91363855
В центре г. Калининграда напротив Зоопарка, в исторической части города, на активном автомобильном и пешеходном трафике , **сдаётся в Аренду часть помещения свободного назначения общей площадью 105 м2.**

Помещение находится на перекрестке прт. Мира и ул. Свободной.

Вход с проспекта Мира.

Отлично подойдёт под торговую деятельность, так и услуги.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: в здании

№ 4528671151 · 17 февраля в 17:35 · 574 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

160 000 ₽ в месяц

История цены

1 524 ₽ в месяц за м², залог 160 000 ₽, без комиссии

8 911 070-50-13

Написать сообщение
Онлайн

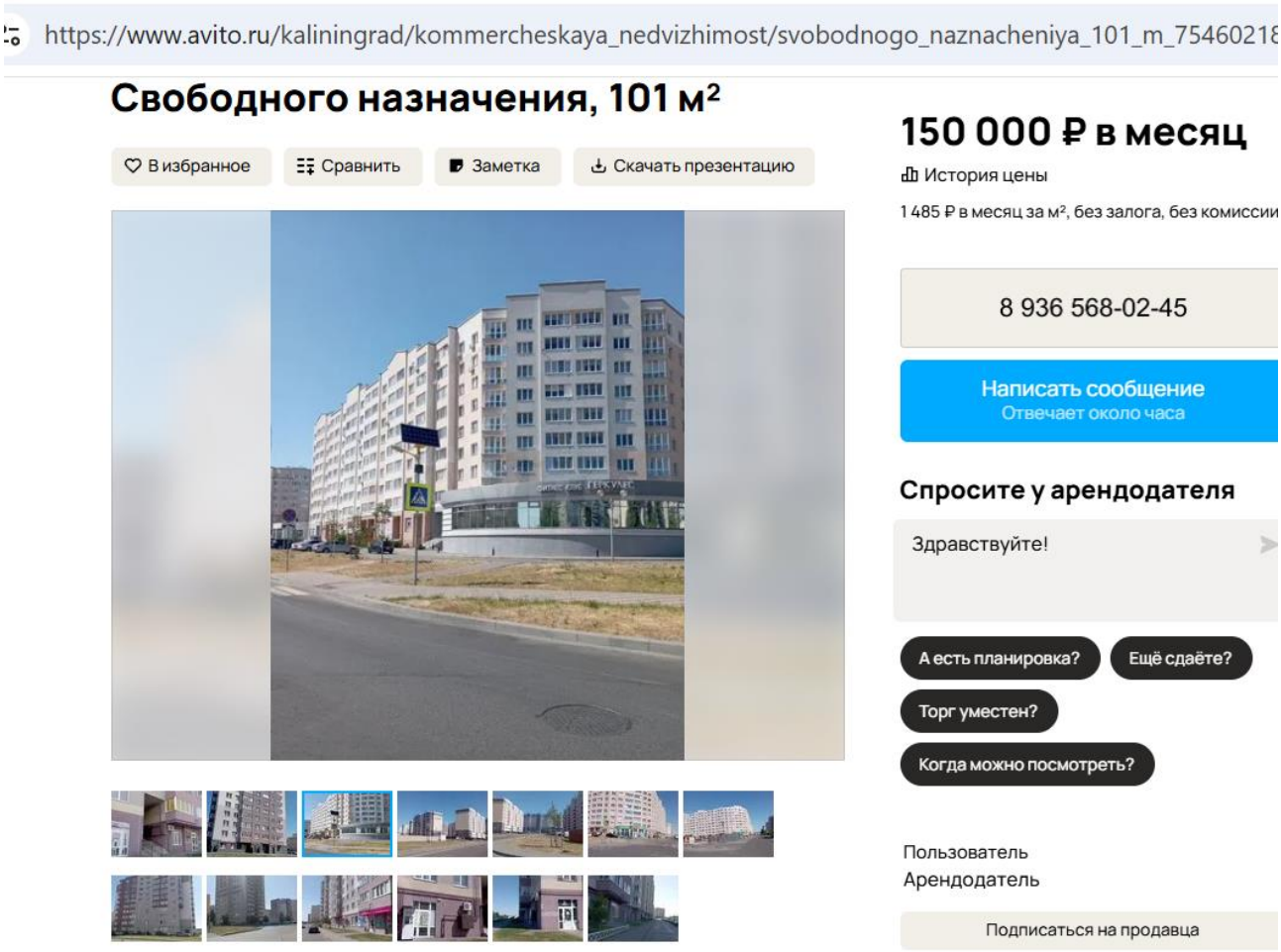
Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Аналог №4

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_101_m_7546021834



https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_101_m_754602183

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 101 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная
Мощность электросети: 1 кВт, можно увеличить
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Закрытые точки рядом
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи
- Население и жильё в зоне охвата
- Цены аренды и покупки объектов
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ | Посмотреть пример отчёта

Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Виктора Денисова, 18
р-н Ленинградский

Скрыть карту ^

150 000 ₽ в месяц

История цены

1 485 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 936 568-02-45

Написать сообщение
Отвечает около часа

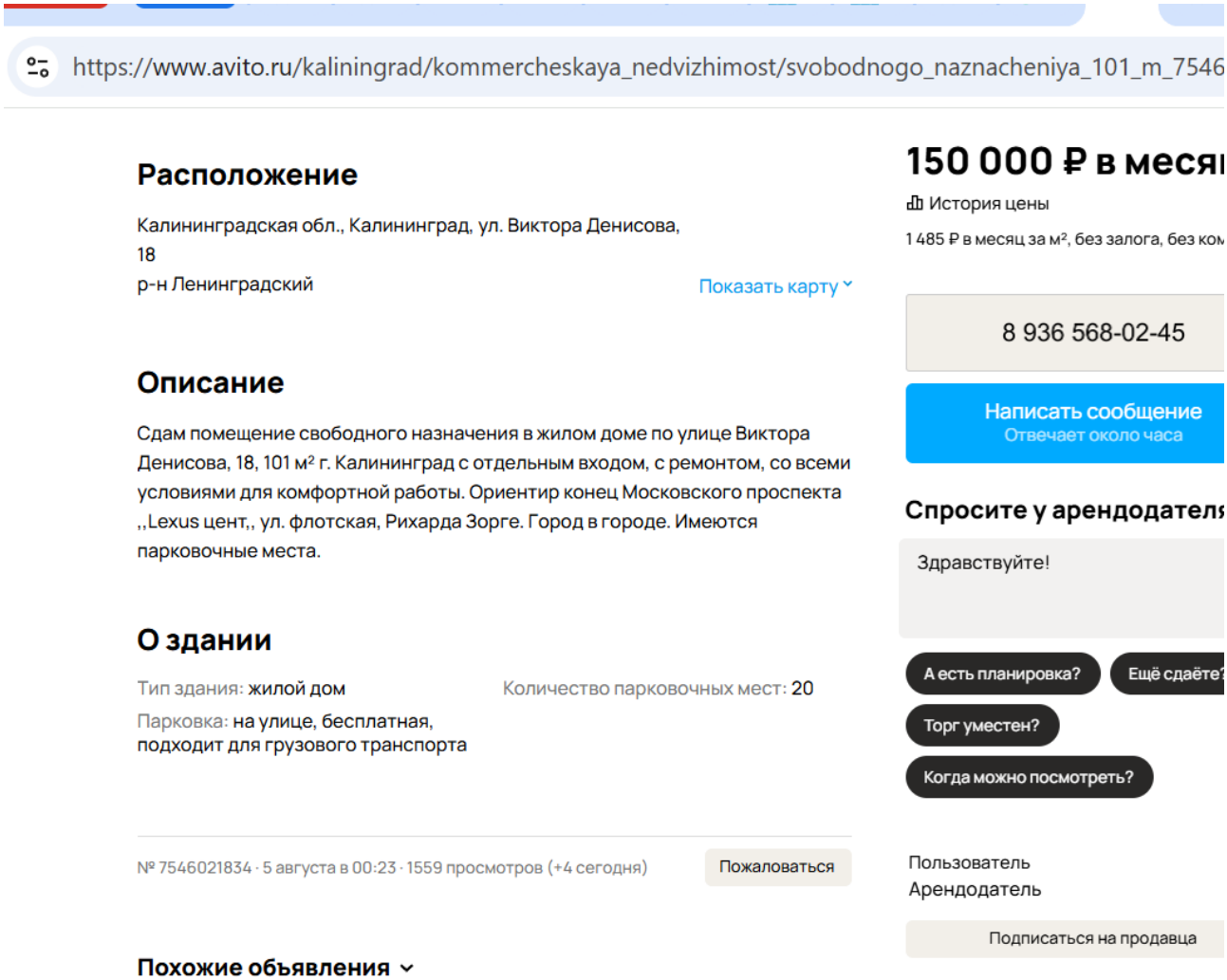
Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель

Подписаться на продавца


https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_101_m_7546
Расположение
Калининградская обл., Калининград, ул. Виктора Денисова, 18
р-н Ленинградский
Показать карту
Описание
Сдам помещение свободного назначения в жилом доме по улице Виктора Денисова, 18, 101 м² г. Калининград с отдельным входом, с ремонтом, со всеми условиями для комфортной работы. Ориентир конец Московского проспекта ,,Lexus цент,, ул. флотская, Рихарда Зорге. Город в городе. Имеются парковочные места.
О здании
Тип здания: жилой дом
Количество парковочных мест: 20
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
№ 7546021834 · 5 августа в 00:23 · 1559 просмотров (+4 сегодня)
Пожаловаться
Похожие объявления
Бц Каланчевская 13 · Бц Белая Площадь Корпус А · Бц Верхняя Краснос… Ещё 6
150 000 ₽ в месяц
История цены
1 485 ₽ в месяц за м², без залога, без ком
8 936 568-02-45
Написать сообщение
Отвечает около часа
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Пользователь
Арендодатель
Подписаться на продавца

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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 05.09.2025 г. (руб.)
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	298 133 755,00
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	51 500,00

Генеральный директор _____/Осипов Д.Б.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ОГРН 5067746107391 "ВЕЛЕС ТРАСТ" МОСКВА

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

Наименование объекта основных средств	Балансовая стоимость	Норма ежемесячной амортизации (руб.)	Остаточная стоимость имущества на: 05.09.2025
Административное здание. Площадь: общая 2 690,5 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 6, в том числе подземных 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	195 093 094,91	540 424,09	107 544 392,33
Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Площадь: общая 348,1 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 3, в том числе подземных 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г. Балтийск, пр-кт Ленина, д. 23а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	17 068 057,00	47 279,94	9 314 146,84
Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Мира, д. 72-72а, пом. I. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	2 511 340,00	6 956,62	1 370 454,32

Генеральный директор _____/Осипов Д.Б.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ОГРН 5067746107391 «ВЕЛЕС ТРАСТ» МОСКВА

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 5
к Договору аренды от 19.05.2014 № 2979
(г. Калининград, Ленинский пр-т, д. 28)

г. Калининград «19» декабря 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», ОГРН 5067746107391, именуемое в дальнейшем – **Арендодатель**, в лице Черняевой Светланы Викторовны, действующей на основании доверенности от 20.06.2024 и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», с одной стороны

Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ОГРН 1027739609391, именуемый в дальнейшем – **Арендатор**, в лице начальника отдела административной поддержки в г. Калининграде Центра административной поддержки Северо-Западного федерального округа Управления финансового сопровождения и функциональной координации Административного департамента Беспамятнова Романа Владимировича, действующего на основании доверенности от 02.08.2024 № 350000/1125-ДН, с другой стороны, далее совместно именуемые – **Стороны**, составили настоящее Дополнительное соглашение № 5 (далее – **Соглашение**) к Договору аренды от 19.05.2014 № 2979 (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. В связи с внесением изменений в ЕГРН о характеристиках Объекта аренды изложить второй абзац пункта 1.1 Договора в следующей редакции:

«Характеристика Объекта аренды: Административное здание, назначение: нежилое, площадь: 2 690,5 (Две тысячи шестьсот девяносто целых пять десятых) кв. м, количество этажей: 6, в том числе подземных: 1; адрес (местоположение): Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский пр-т, д. 28; кадастровый номер: 39:15:132320:7.».

2. В связи с тем, что изменение площади Объекта аренды связано исключительно с изменением способа подсчета площади, определенного Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393, без изменения внешних границ и внутренней планировки Объекта аренды, подписание Сторонами акта приема-передачи дополнительно возникшей площади не требуется.

3. С 17.09.2024 г. изложить пункт 4.1 Договора в следующей редакции:

«4.1. Размер арендной платы за пользование Объектом аренды составляет:

- с 17.09.2024 по 31.12.2024 (включительно) – 2 299 400 (Два миллиона двести девяносто девять тысяч четыреста) рублей в месяц, в том числе НДС по ставке, определенной в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах;

- с 01.01.2025 – 2 529 340 (Два миллиона пятьсот двадцать девять тысяч триста срок) рублей в месяц, в том числе НДС по ставке, определенной в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах.

Если Арендодатель в течение срока действия Договора перестанет быть плательщиком НДС, Арендодатель уведомляет Арендатора о таком событии не позднее даты очередного платежа по Договору.

Размер арендной платы может изменяться не чаще одного раза в год. Изменение арендной платы производится по соглашению Сторон путем подписания дополнительного соглашения к Договору. Увеличение размера арендной платы возможно в пределах величины индекса потребительских цен в регионе нахождения Объекта аренды за последние 12 месяцев согласно справке Росстата, но не более чем на 10 (десять) процентов от действующей арендной платы.

Арендная плата включает в себя плату за пользование территорией, непосредственно примыкающей к границам Объекта аренды (далее – Прилегающая территория) в пределах границ земельного участка, план которого указан в Приложении № 3 к Договору.

Прилегающая территория предоставляется в пользование в соответствии с условиями Договора для прохода, проезда и эксплуатации (использования) парковки (машиномест) сотрудниками и клиентами Арендатора.

Арендная плата за пользование Объектом аренды, предусмотренная настоящим пунктом Договора, не включает эксплуатационные расходы, плату за отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, иные коммунальные услуги в отношении Объекта аренды или относящиеся к Объекту аренды, оплата за которые производится Арендатором в соответствии с п. 5.3.4 Договора.

ЭДО 19.12.2024 - 11:36

1

Арендодатель выставляет Арендатору счет-фактуру в последний рабочий день каждого календарного месяца аренды. Под рабочими днями Стороны понимают все календарные дни за исключением субботы, воскресенья и общепринятых праздничных дней в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.».

4. Изложить пункт 8.4 Договора в следующей редакции:

«8.4. Приложения к Договору:

Приложение № 1 – Форма Акта приема-передачи;

Приложение № 2 – Планировочное решение;

Приложение № 3 – План земельного участка;

Приложение № 4 – исключено;

Приложение № 5 – Копия выписки из ЕГРН от 17.09.2024;

Приложение № 6 – Поэтажные планы Объекта аренды.».

5. Исключить Приложение № 4 к Договору.

6. Изложить Приложение № 5 к Договору в новой редакции – Приложение № 1 к Соглашению.

7. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.

8. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, для Сторон вступает в силу с даты его подписания, а для третьих лиц с даты его государственной регистрации и применяется к отношениям Сторон с 17.09.2024.

9. Государственную регистрацию Соглашения осуществляет Арендатор за свой счет.

10. Соглашение составлено в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Арендодатель:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

_____ **С.В. Черняева**

Арендатор:
Банк ВТБ (ПАО)

_____ **Р.В. Беспамятнов**

2

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 5
от «19» декабря 2024 г.
к Договору аренды от 19.05.2014 № 2979

Приложение № 5
к Договору аренды от 19.05.2014 № 2979

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Калининградской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.09.2024, поступившего на рассмотрение 17.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.09.2024г. № КУВИ-001/2024-232366995			
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, м2:	2690.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Административное
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	6, в том числе подземных 1
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
Виды разрешенного использования:	нежилое(нежилое)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Асланянц Андрей Валерьевич

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F0BDC181A02B4497F1E2579BEFB90 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.09.2024г. № КУВИ-001/2024-232366995			
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
	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 39-39-01/017/2012-212 14.02.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		21.05.2014 15:30:33
	номер государственной регистрации:		39-39-01/027/2014-705
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 21.05.2014 по 31.03.2026
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Банк ВТБ 24 (Публичное акционерное общество), ИНН: 7710353606
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F0BDC181A02B4497F1E2579BEFB90 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 3

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

17.09.2024г. № КУВИ-001/2024-232366995

Кадастровый номер:			39:15:132320:7
			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 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 обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	5.2	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	14.02.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	39-39-01/017/2012-212
		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

17.09.2024г. № КУВИ-001/2024-232366995

Кадастровый номер:			39:15:132320:7
			Договор купли-продажи недвижимости, № МН-1-2501, выдан 25.01.2012 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая невижимость", № 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 обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		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: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 5

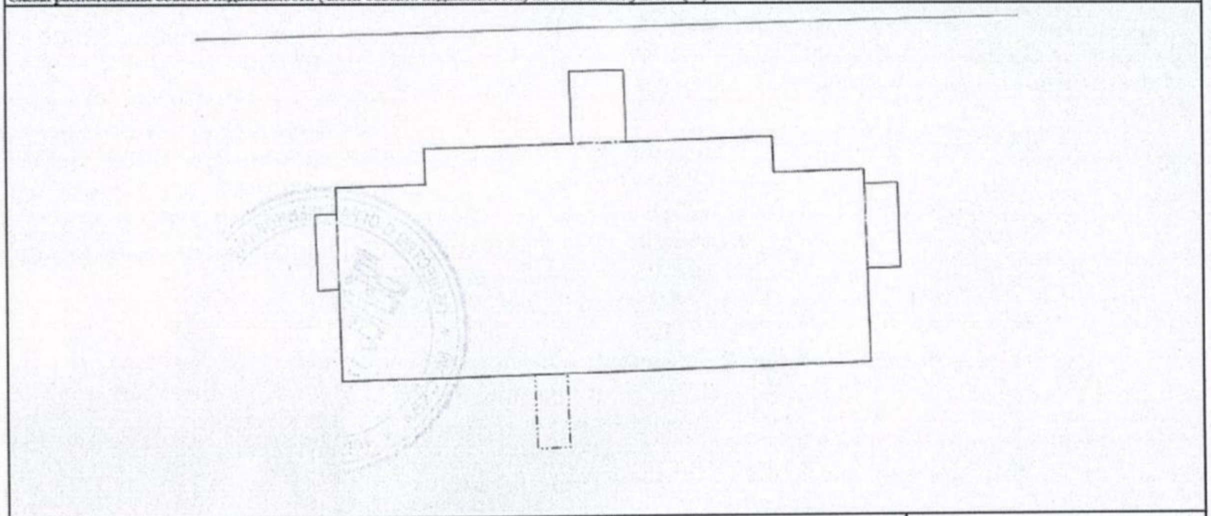
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

17.09.2024г. № КУВИ-001/2024-232366995	
Кадастровый номер:	39:15:132320:7

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Арендодатель:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

_______________ **С.В. Черняева**

Общество с ограниченной ответственностью ОГРН 5067746107391 "ВЕЛЕС ТРАСТ" * МОСКВА *

Арендатор:
Банк ВТБ (ПАО)

_______________ **Р.В. Беспамятнов**

Банк ВТБ (публичное акционерное общество) Банк ВТБ (ПАО) ВТБ Для документов № 57 г. Санкт-Петербург

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 27.08.2025, поступившего на рассмотрение 27.08.2025, 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: 11

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164144978	
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:	2690.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Административное
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	6, 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.:	116578073.56
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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: 11

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164144978	
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 Киселев Иван Русланович, № 7398 , в СРО КИ Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров», А СРО «Кадастровые инженеры», СНИЛС 14856962619, договор на выполнение кадастровых работ от 22.08.2024 № 0175ф_24, дата завершения кадастровых работ: 02.09.2024
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	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 (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Меньчиков Максим Константинович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	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: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164144978	
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
	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 39-39-01/017/2012-212 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
	дата государственной регистрации:	21.05.2014 15:30:33
	номер государственной регистрации:	39-39-01/027/2014-705
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.05.2014 по 31.03.2026
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ 24 (Публичное акционерное общество), ИНН: 7710353606
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164144978			
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 Дополнительное соглашение к Договору аренды от 19.05.2014 года № 2979, № 5, выдан 19.12.2024
		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 обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения 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:	39-39-01/017/2012-212
		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164144978			
Кадастровый номер:			39:15:132320:7
			Договор купли-продажи недвижимости, № МН-1-2501, выдан 25.01.2012 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая невижимость", № 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 обездвиженной документарной 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164144978	
Кадастровый номер:	39:15:132320:7

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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

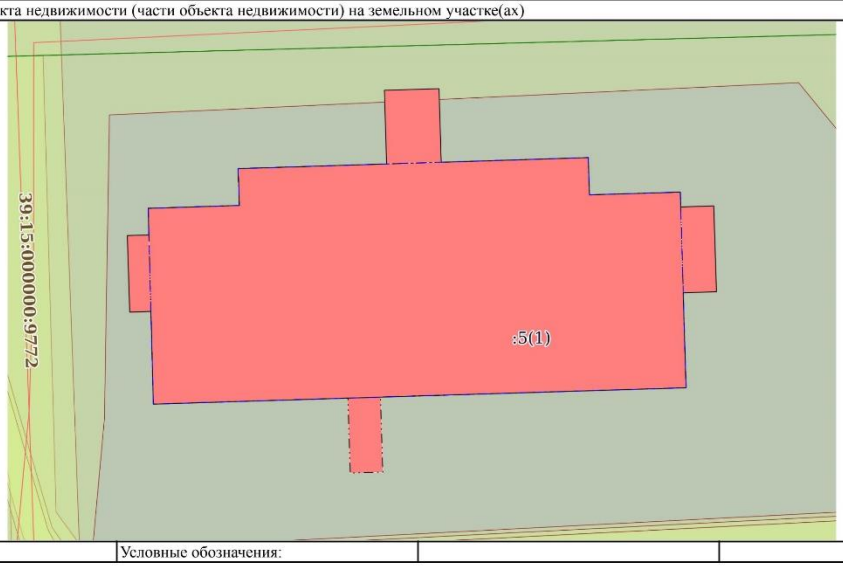
Раздел 5 Лист 7

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: 11
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164144978			
Кадастровый номер:	39:15:132320:7		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 5.1 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164144978	
Кадастровый номер:	39:15:132320:7

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-39, зона 1

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	354661.36	1189364.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	354661.55	1189370.07	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	354663.98	1189369.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	354664.29	1189379.8	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	354669.15	1189379.65	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	354669.26	1189383.26	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	354664.4	1189383.41	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	354664.71	1189393.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	354662.25	1189393.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	354662.43	1189399.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	354661.45	1189399.23	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	354661.52	1189401.41	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 9

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164144978			
Кадастровый номер:	39:15:132320:7		

13	354655.85	1189401.59	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	354655.78	1189399.39	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	354649.51	1189399.58	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	354648.43	1189364.39	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	354654.55	1189364.23	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	354654.5	1189362.83	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	354659.56	1189362.67	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	354659.6	1189364.09	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	354661.36	1189364.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	354661.36	1189364.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	354661.55	1189370.07	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	354663.98	1189369.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	354664.71	1189393.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	354662.25	1189393.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	354662.43	1189399.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	354649.51	1189399.58	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	354648.9	1189379.39	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 10

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164144978			
Кадастровый номер:	39:15:132320:7		

9	354643.95	1189379.55	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	354643.88	1189377.4	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	354648.83	1189377.24	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	354648.43	1189364.39	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	354661.36	1189364.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	354661.36	1189364.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	354661.55	1189370.07	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	354663.98	1189369.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	354664.71	1189393.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	354662.25	1189393.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	354662.43	1189399.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	354649.51	1189399.58	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	354648.43	1189364.39	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	354661.36	1189364.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 11

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164144978	
Кадастровый номер:	39:15:132320:7

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат 39.1

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН **Здания**
(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже) Дата подготовки технического плана: «27» августа 2024 г. (число, месяц, год)
Общие сведения о кадастровых работах
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: изменением сведений в части местоположения, площади и этажности здания с кадастровым номером 39:15:132320:7, расположенного по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:
В отношении физического лица:
фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица: -
страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС): -
наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность: -
адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: -
В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления:
полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ»
основной государственный регистрационный номер: 5067746107391
идентификационный номер налогоплательщика: 7703603950
В отношении иностранного юридического лица:
полное наименование: -
страна регистрации (инкорпорации): -
3. Сведения о кадастровом инженере:
Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии): Киселев Иван Русланович
Основной государственный регистрационный номер кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): -
Страховой номер индивидуального лицевого счета: 148-569-626 19
Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр : 7398, «30» июня 2016 г.
Полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: СРО КИ Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров», А СРО «Кадастровые инженеры»
Контактный телефон: +79316133888
Почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии), по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: г. Калининград, ул. Дмитрия Донского, д.37, кв.2 akm009@mail.ru
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ООО «ЦЕНТР КАДАСТРОВЫХ УСЛУГ»
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Договор подряда, № 0175ф_24, «22» августа 2024 г.

Исходные данные					
Перечень документов, использованных при подготовке технического плана:					
№ п/п	**Вид**	**Дата**	**Номер**	**Наименование**	**Иные сведения**
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
1	ПРОЧИЕ	16.07.2024	КУВИ-001/2024-184771237	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости выдан: Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Калининградской области	-
2	ПРОЧИЕ	22.11.2005	4464	Технический паспорт выдан: Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Калининградской области	-
3	ПРОЧИЕ	26.08.2024	б/н	Декларация об объекте недвижимости	-

Описание местоположения объекта недвижимости

1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка

1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Система координат: МСК-39, зона 1 — Зона № 1

Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H_1	H_2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	39:15:132320:7 (1)									
39:15:132320:7 (1)	Наземный	1	Картометрический метод	354661.36	1189364.05	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	2	Картометрический метод	354661.55	1189370.07	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	3	Картометрический метод	354663.98	1189369.99	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	4	Картометрический метод	354664.29	1189379.80	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	5	Картометрический метод	354669.15	1189379.65	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	6	Картометрический метод	354669.26	1189383.26	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	7	Картометрический метод	354664.40	1189383.41	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	8	Картометрический метод	354664.71	1189393.12	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	9	Картометрический метод	354662.25	1189393.20	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	10	Картометрический метод	354662.43	1189399.20	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	11	Картометрический метод	354661.45	1189399.23	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	12	Картометрический метод	354661.52	1189401.41	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	13	Картометрический метод	354655.85	1189401.59	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	14	Картометрический метод	354655.78	1189399.39	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	15	Картометрический метод	354649.51	1189399.58	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости

1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка

1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Система координат: МСК-39, зона 1 **Зона № 1**

Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H_1	H_2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
39:15:132320:7 (1)	Наземный	16	Картометрический метод	354648.43	1189364.39	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	17	Картометрический метод	354654.55	1189364.23	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	18	Картометрический метод	354654.50	1189362.83	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	19	Картометрический метод	354659.56	1189362.67	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	20	Картометрический метод	354659.60	1189364.09	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (1)	Наземный	1	Картометрический метод	354661.36	1189364.05	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости

1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка

1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Система координат: МСК-39, зона 1 **Зона № 1**

Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H_1	H_2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	39:15:132320:7 (2)									
39:15:132320:7 (2)	Подземный	1	Картометрический метод	354661.36	1189364.05	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (2)	Подземный	2	Картометрический метод	354661.55	1189370.07	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (2)	Подземный	3	Картометрический метод	354663.98	1189369.99	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (2)	Подземный	8	Картометрический метод	354664.71	1189393.12	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (2)	Подземный	9	Картометрический метод	354662.25	1189393.20	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (2)	Подземный	10	Картометрический метод	354662.43	1189399.20	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (2)	Подземный	15	Картометрический метод	354649.51	1189399.58	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (2)	Подземный	21	Картометрический метод	354648.90	1189379.39	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (2)	Подземный	22	Картометрический метод	354643.95	1189379.55	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (2)	Подземный	23	Картометрический метод	354643.88	1189377.40	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (2)	Подземный	24	Картометрический метод	354648.83	1189377.24	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (2)	Подземный	16	Картометрический метод	354648.43	1189364.39	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (2)	Подземный	1	Картометрический метод	354661.36	1189364.05	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости

1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка

1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Система координат: МСК-39, зона 1 — Зона № 1

Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H_1	H_2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	39:15:132320:7 (3)									
39:15:132320:7 (3)	Надземный	1	Картометрический метод	354661.36	1189364.05	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (3)	Надземный	2	Картометрический метод	354661.55	1189370.07	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (3)	Надземный	3	Картометрический метод	354663.98	1189369.99	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (3)	Надземный	8	Картометрический метод	354664.71	1189393.12	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (3)	Надземный	9	Картометрический метод	354662.25	1189393.20	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (3)	Надземный	10	Картометрический метод	354662.43	1189399.20	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (3)	Надземный	15	Картометрический метод	354649.51	1189399.58	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (3)	Надземный	16	Картометрический метод	354648.43	1189364.39	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-
39:15:132320:7 (3)	Надземный	1	Картометрический метод	354661.36	1189364.05	-	Mt = K*M = 0.0007*100 = 0.1	0.10	-	-

1.2. Сведения о предельных глубине и высоте строительных конструкций объекта недвижимости

Предельная глубина строительных конструкций объекта недвижимости, м	-
Предельная высота строительных конструкций объекта недвижимости, м	-

Описание местоположения объекта недвижимости

1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: Зона №

Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
				X	Y			H_1	H_2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2. Описание местоположения машино-места

Обозначение машино-места (номер)

2.1. Сведения о расстояниях

2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места

N п/п специальной метки	N п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м
1	2	3
-	-	-

2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места

N п/п характерной точки границы машино-места	N п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м
1	2	3
-	-	-

2.2. Сведения о координатах специальных меток (при наличии)

N п/п специальной метки	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат специальных меток (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат (Mt), м
	X	Y		
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости				
2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место				
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м
	X	Y		
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	39:15:132320:7
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	39:15:132320
5.1	Номера кадастровых округов	-
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	-
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	39:15:132320:5
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	-
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	-
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	-
8	Адрес объекта недвижимости	-
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	-
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	-
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	-
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	-
13	Количество этажей объекта недвижимости	6
	в том числе подземных	1
14	Материал наружных стен здания	-
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	-

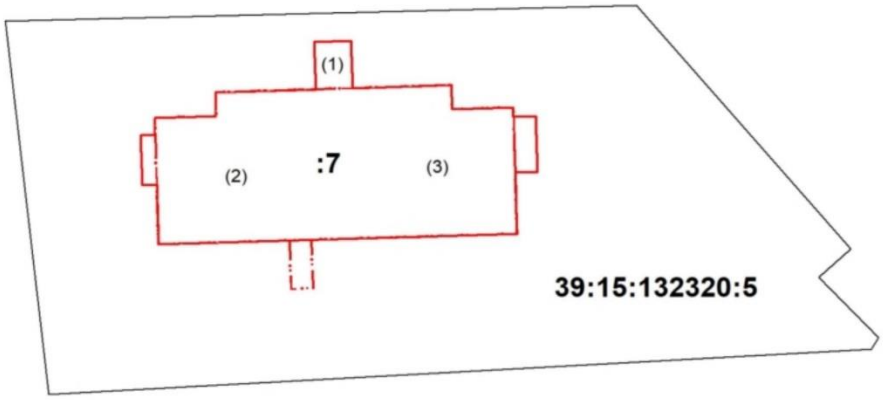
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики			
1	2	3			
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	-			
18	Площадь объекта недвижимости (Р), м², и средняя квадратическая погрешность ее определения, м²	2690.5			
19	Основная(ые) характеристика(и) сооружения и ее (их) значение(я)	Тип	Значение	Единицы измерения	
		-	-	-	
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-			
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-			
22	Номер, тип этажа, на котором (которых) расположено помещение	-			
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-			
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-			
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме	-			
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или помещение относится к общему имуществу в многоквартирном доме	-			
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	-			
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	
		-	-	-	
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Тип и значение основной характеристики	
		-	-	-	
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-			
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-			
30.2	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-			

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
30.3	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	-

Заключение кадастрового инженера
Технический план подготовлен в связи с уточнением местоположения, площади и этажности нежилого здания - Административного с кадастровым номером 39:15:132320:7, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 39:15:132320:5 по адресу: Российская Федерация, Калининградская обл, г. Калининград, пр-кт Ленинский, д 28. Площадь здания в пределах внутренних поверхностей наружных стен составила 2690.5 кв.м. Расчет площади произведен в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 года №П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места". Перепланировок, переустройств и реконструкций не производилось. Обращаю Ваше внимание, что по сведениям содержащимся в ЕГРН объект учтен с этажностью, как 4 надземных этажа и 1 подземный итого 5 и 1. По сведениям содержащимся в техническом паспорте № 4464 от 22.11.2005г. количество этажей в здании - 5 надземных и 1 подземный, итого 6 и 1. Прошу внести изменения в этажность согласно техническому паспорту. Исходя из пункта 50 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15 марта 2022 г. №П/0082 "Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений", в случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением подлежащих внесению в ЕГРН сведений об объекте недвижимости, заполнению подлежат строки 1 и 2 раздела "Характеристики объекта недвижимости" и те строки раздела "Характеристики объекта недвижимости", которые содержат новые значения соответствующих характеристик объекта недвижимости, подлежащие внесению в ЕГРН.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Схема расположения объекта на земельном участке

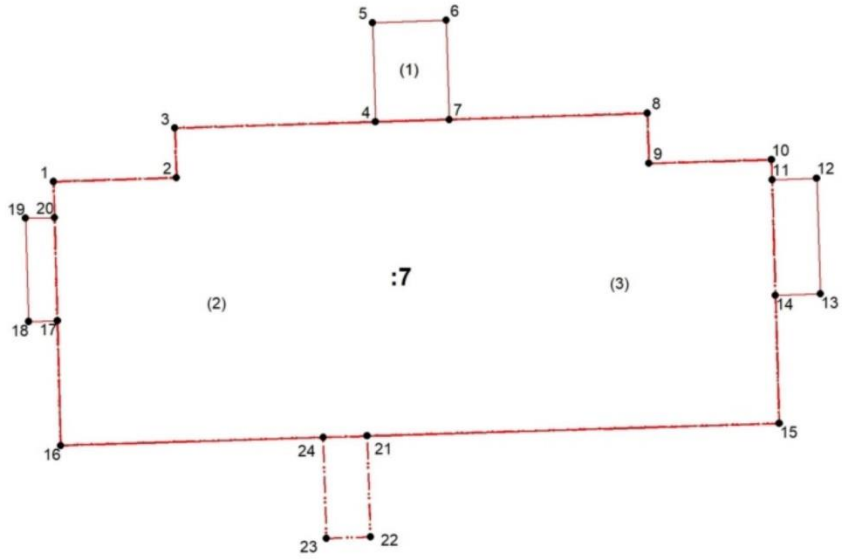


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- характерная точка контура здания
1 - номера точек контура здания
- вновь образованный контур подземного здания
- вновь образованный контур надземного здания
- вновь образованный контур наземного здания
1/12 - надписи номера обособленного контура здания

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Чертеж контура объекта



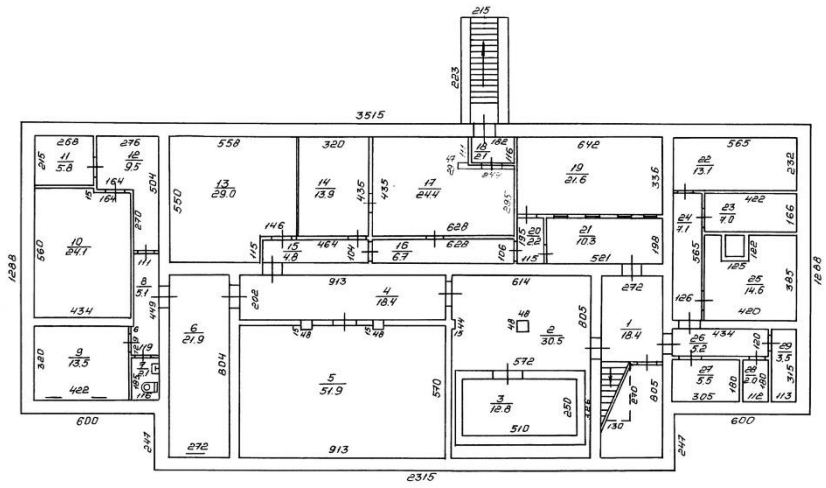
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- характерная точка контура здания
1 - номера точек контура здания
- вновь образованный контур подземного здания
- вновь образованный контур надземного здания
- вновь образованный контур наземного здания
1/12 - надписи номера обособленного контура здания

Масштаб 1:300

План здания, сооружения, план этажа, фрагмент плана здания, сооружения, этажа

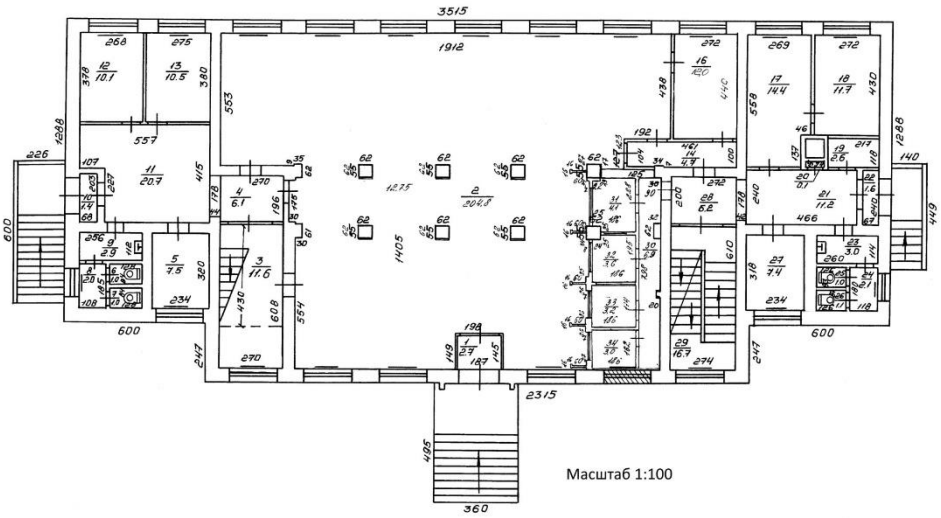
ПОДВАЛ H=3.50



Масштаб 1:100

План здания, сооружения, план этажа, фрагмент плана здания, сооружения, этажа

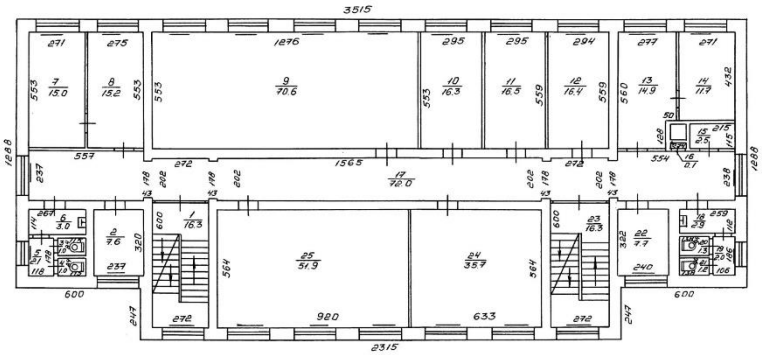
1-ЭТАЖ H=3.05



Масштаб 1:100

План здания, сооружения, план этажа, фрагмент плана здания, сооружения, этажа

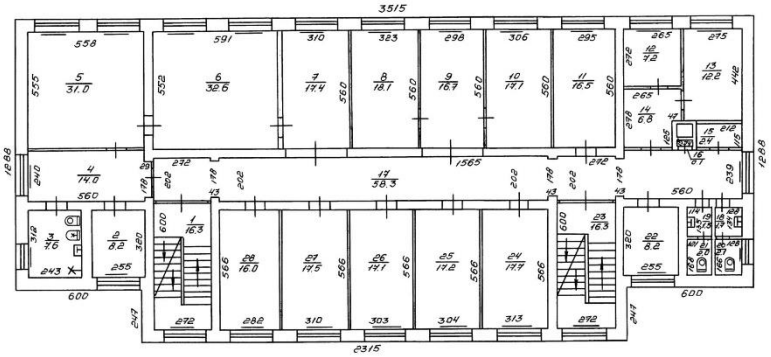
2-ЭТАЖ =2.95



Масштаб 1:100

План здания, сооружения, план этажа, фрагмент плана здания, сооружения, этажа

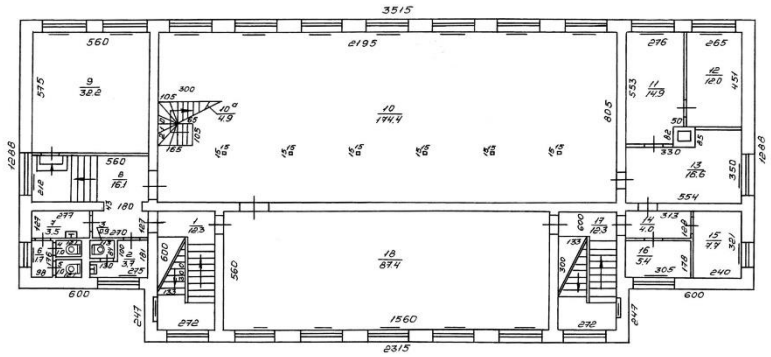
3-ЭТАЖ Н=2.95



Масштаб 1:100

План здания, сооружения, план этажа, фрагмент плана здания, сооружения, этажа

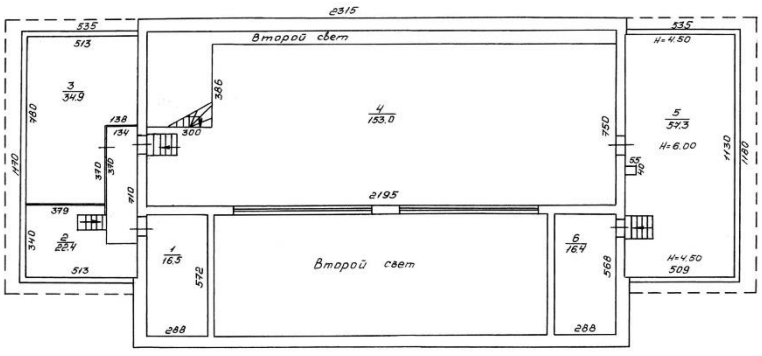
4-ЭТАЖ H=3.45



Масштаб 1:100

План здания, сооружения, план этажа, фрагмент плана здания, сооружения, этажа

5-ЭТАЖ H=6.00/4.50



Масштаб 1:100

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 27.08.2025, поступившего на рассмотрение 27.08.2025, 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

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145223	
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\1; 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145223	
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
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	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; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Меньчиков Максим Константинович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145223	
Кадастровый номер:	39:14:010607:30

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 39-39-02/280/2011-901 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 Закрытым Паевым 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 паевым инвестиционным фондом, выдан 20.01.2014

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145223	
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 обездвиженной документарной 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

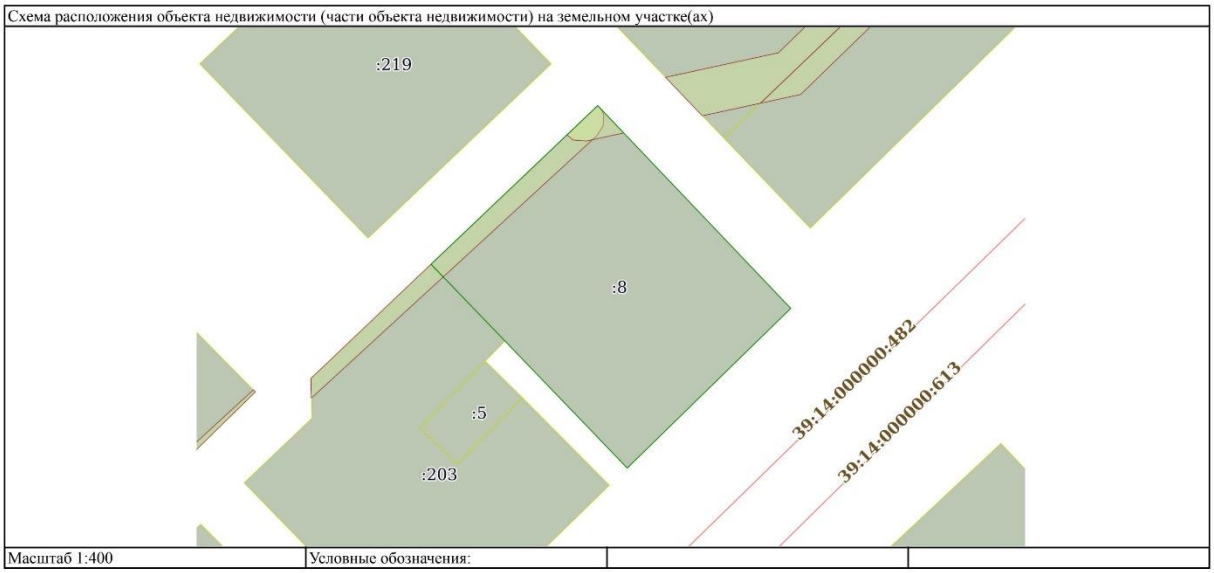
Раздел 5 Лист 5

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
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145223			
Кадастровый номер:	39:14:010607:30		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		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

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145223	
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

№

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
КАЛИНИНГРАДСКИЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Инвентарный № 35-е

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»

Калининградский филиал

Область, республика, край Калининградская обл

Район

Город (др. поселение) г Балтийск

Район города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

дом № 23а по пр-кт. Ленина
Литера А

Инвентарный /архивный номер	35-2

Номер	инвентарный	27:405:001:100528130
	в реестре	021208:001:100528130
	кадастровый	00:00:00 00 00:0000:27:405:001:100528130

Паспорт составлен по состоянию на *02 декабря 2008*
(указывается дата обследования объекта учета)

2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание Банк
(наименование нежилого строения)
Район
Город(др .поселение) г Балтийск
ул.(пер.) пр-кт. Ленина
Составлен по состоянию на 02 декабря 2008

Квартал №
Инвентарный № 27:405:001:100528130

Сведения о принадлежности

№ п.п.	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт ; для юридических лиц - по Уставу	Документы подтверждающие право собственности, владения, пользования.	Доля (часть, литера)
1	2	3	4

3

Общие сведения

Год постройки 1952
Год последнего капитального ремонта 2008
Переоборудовано в _____ году
Число этажей 3
Строительный объем 1615 куб.м.
Площадь здания 348,1 кв.м.
Высота 10,12 м.

Назначение Нежилое
Использование По назначению

Экспликация земельного участка (в кв. м.)

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь										
	По документам	По фактическому пользованию	В том числе		Твердые покрытия					Грунт		Под зелеными насаждениями			
			Застроенная	Незастроенная	Проезда	Тротуара	Прочие					Придомовый сквер	Газон с деревьями		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
03.12.2008			*175,6*				*296*								

Благоустройство площади здания и строения (кв.м)

	Водопровод	Канализация		Отопление			Ванны и души			Гор. водоснабж		Газоснабжение		Мусоропровод	Лифт	Напряжение эл. сети, В		
	От центральной сети	Центральная		Лучевое (инфракрасное)						Местное						230 В.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	348,1	*348,1*		*348,1*						*348,1*						*348,1*		

4

Техническое описание здания или его основной пристройки.

Литера *А* Год постройки *1952* Число этажей *3*

Группа капитальности *I* Вид внутренней отделки ***Повышенная***

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2		3
1	Фундамент		*Каменный; Кирпичный; Ленточный*
2	Наружные и внутренние капитальные стены		*Смешанные*
3	Перегородки		*Каменные*
4	Перекрытия	Чердачные	*Деревянные*
		Междуэтажные	*Железобетонные; Монолитные, Кирпичные*
		Подвальные	*Армокирпичное*
5	Крыша		*Стропильная, Дерево, Из прочих материалов*
6	Полы		*Деревянные; Ламинированные, Керамические*
7	Проемы	Окна	*Стеклопакет, Металлопластиковые*
		Двери	*Простые, Деревянные, Металлические*
8	Отделка	Внутренняя	*Облицовка керамическими плитками, Окраска водными составами*
		Наружная	*Обшивка*
9	Электро и сантехническ.устройства	Отопление	*Лучевое (инфракрасное)*
		Электричество	*Скрытая проводка*
		Водопровод	*От центральной сети*
		Канализация	*Центральная*
		Горячее водоснабжение	*Местное*
		Ванны	
		Газоснабжение	
		Напольные электроплиты	
		Телефон	*Имеются телефоны*
		Радио	
		Телевидение	
		Сигнализация	
		Мусоропровод	
		Лифт	
		Вентиляция	*Приточно-вытяжная*
10	Прочие работы		*Водосточные трубы, Крыльца бетонные, Лестницы металлические, Отмостки*

Физический износ здания в % *19*

Общая стоимость строений и сооружений на участке (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения и сооружения		Всего	
	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость
1969	*42788*	*34658*	*3317*	*3151*	*46105*	*37809*

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в **2008** г. *1323315* руб.

Выполнил инвентаризатор *Данилова Анна Геннадьевна*

Проверил бригадир *Овчинникова Марина Михайловна*

Паспорт выдан *04.12.09*

Руководитель *Кузнецова Е.Н.*

М. П.

Приложения 6

Экспликация внутренних помещений

г Балтийск

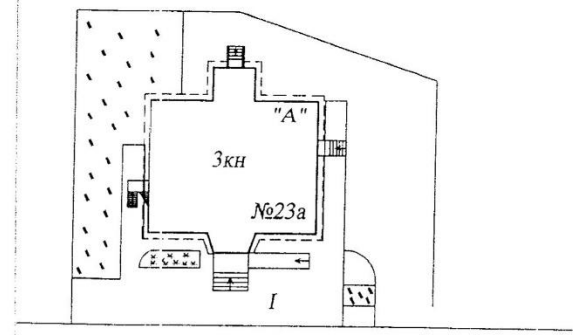
Дом № 23а по пр-кт. Ленина

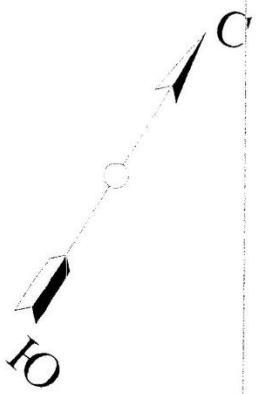
Литера по плану	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещения:	Общая площадь (кв.м.)	В т.ч. площадь		Высота помещений по внутреннему обмеру	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь	Примечание
					Основная	Вспомагательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Этаж - 1									
А	*1*	*1*	*Тамбур*	*2,2*		*2,2*	*3,23*		
А	*1*	*2*	*Основная*	*37,2*	*37,2*				
А	*1*	*3*	*Коридор*	*2,7*		*2,7*			
А	*1*	*4*	*Подсобное*	*1,1*		*1,1*			
А	*1*	*5*	*Коридор*	*13,2*		*13,2*			
А	*1*	*6*	*Коридор*	*5*		*5*			
А	*1*	*7*	*Туалет*	*3,1*		*3,1*			
А	*1*	*8*	*Основная*	*4,7*	*4,7*				
А	*1*	*9*	*Коридор*	*2,6*		*2,6*			
А	*1*	*1*	*Лестничная*	*11,2*		*11,2*			
А	*1*	*10*	*Кабинет*	*3,6*	*3,6*				
А	*1*	*11*	*Кабинет*	*4,6*	*4,6*				
А	*1*	*12*	*Коридор*	*9,4*		*9,4*			
			Итого по этажу	*100,6*	*50,1*	*50,5*			
Этаж - 2									
А	*2*	*1*	*Коридор*	*25,2*		*25,2*	*2,92*		
А	*2*	*2*	*Туалет*	*2,7*		*2,7*			
А	*2*	*3*	*Кабинет*	*6,6*	*6,6*				
А	*2*	*4*	*Служебное*	*2,1*		*2,1*			
А	*2*	*5*	*Кабинет*	*19,7*	*19,7*				
А	*2*	*6*	*Кабинет*	*24*	*24*				
А	*2*	*7*	*Кабинет*	*19,9*	*19,9*				
А	*2*	*1*	*Лестничная*	*11,7*		*11,7*			
			Итого по этажу	*111,9*	*70,2*	*41,7*			
Этаж - Мансарда.									
А	*Мансарда.*	*1*	*Коридор*	*13*		*13*	*2,66*		
А	*Мансарда.*	*2*	*Туалет*	*3,1*		*3,1*			

7

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
А	Мансарда.	3	Кухня	7,9		7,9			
А	Мансарда.	4	Подсобное	3,1		3,1			
А	Мансарда.	5	Кабинет	16,2	16,2				
А	Мансарда.	6	Конференцзал	31,2	31,2				
А	Мансарда.	7	Кабинет	24,3	24,3				
А	Мансарда.	8	Служебное	9,8		9,8			
А	Мансарда.	I	Лестничная	12,3		12,3			
			Итого по этажу	120,9	71,7	49,2			
Этаж - Подвал.									
А	Подвал.	1	Коридор	2		2	2,02		
А	Подвал.	2	Подвальное	7		7			
А	Подвал.	3	Хранилище	5,7	5,7				
			Итого по этажу	14,7	5,7	9			
			Итого	348,1	197,7	150,4			

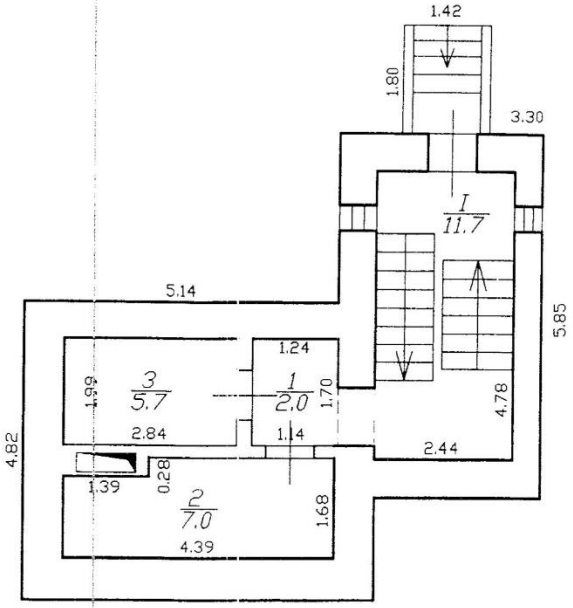
ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



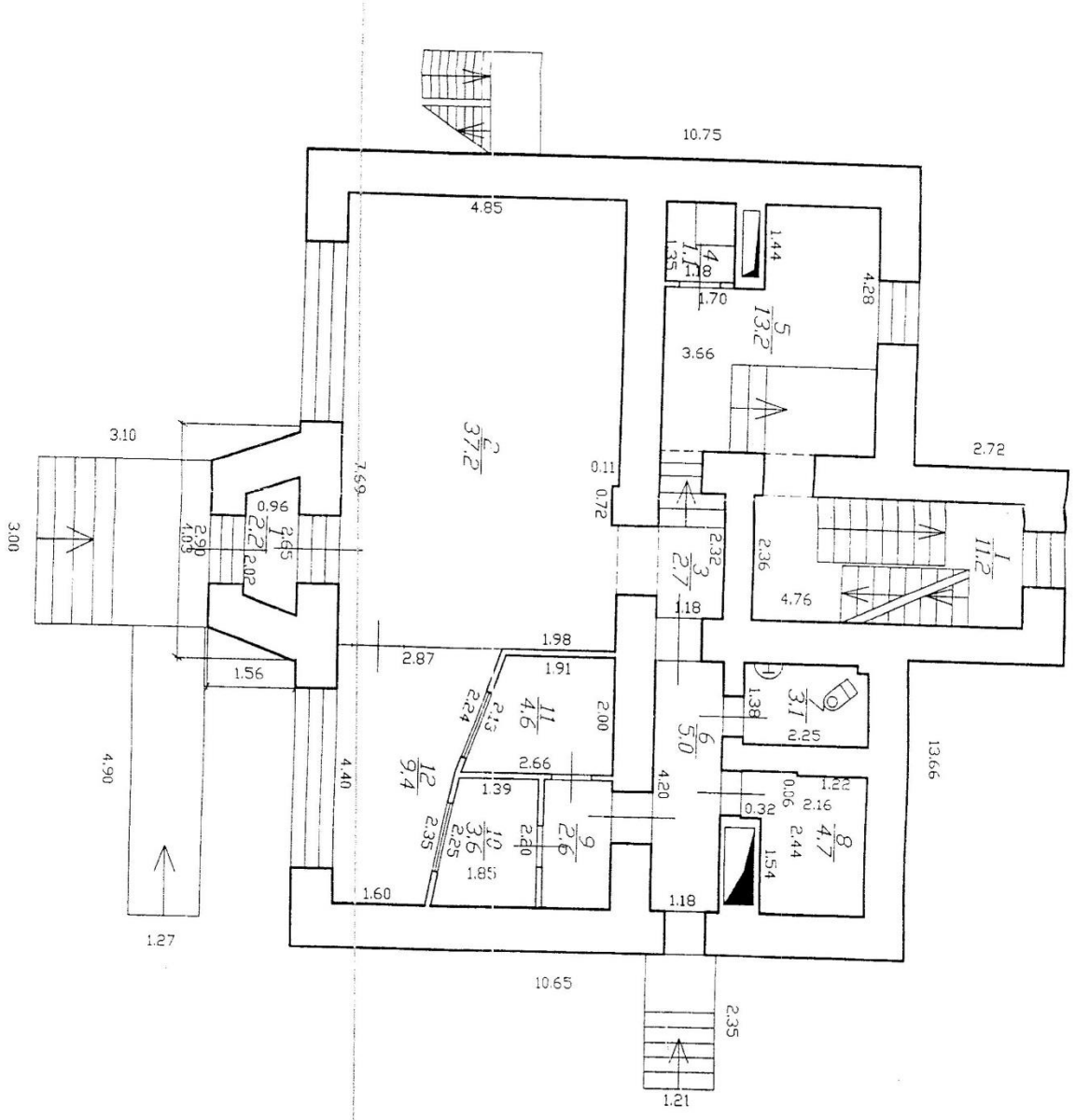


«РОСНЕДВИЖИМОСТЬ»	Калининградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Балтийское отделение		
Адрес объекта	Наименование чертежа		Масштаб 1:500
г.Балтийск пр-кт Ленина 23а	План земельного участка		Дата
Исполнил		Данилова А.Г.	03.12.2008г.
Проверил		Овчинникова М.М.	03.12.2008г.
Копировал			
Руководитель		Кузнецова Е.Н.	03.12.2008г.
Исполнил			
Проверил			

ПЛАН ПОДВАЛА, h=2.02 м

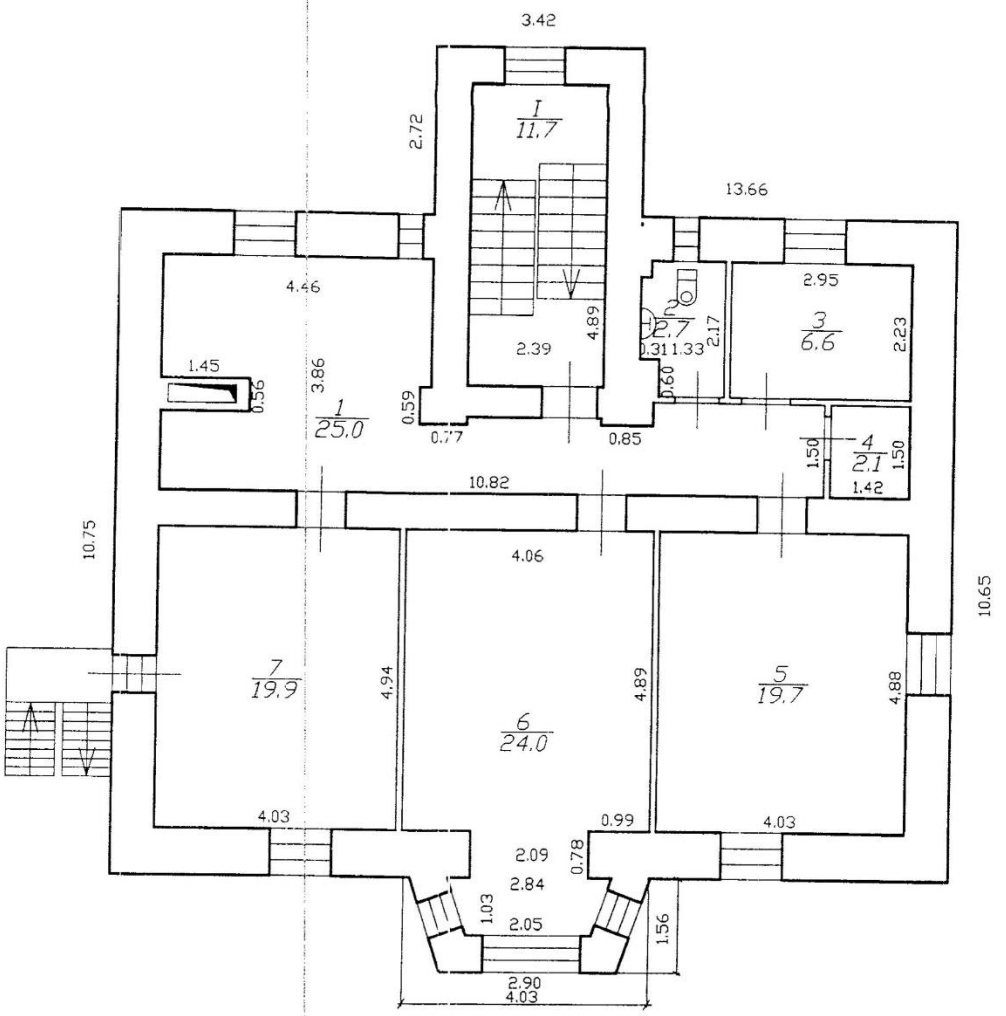


«РОСНЕДВИЖИМОСТЬ»	Калининградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Балтийское отделение		
Адрес объекта	Наименование чертежа		Масштаб 1:100
г.Балтийск пр-кт Ленина 23а	План подвала		Дата
Исполнил		Данилова А.Г.	03.12.2008г.
Проверил		Овчинникова М.М.	03.12.2008г.
Копировал			
Руководитель		Кузнецова Е.Н.	03.12.2008г.
Исполнил			
Проверил			



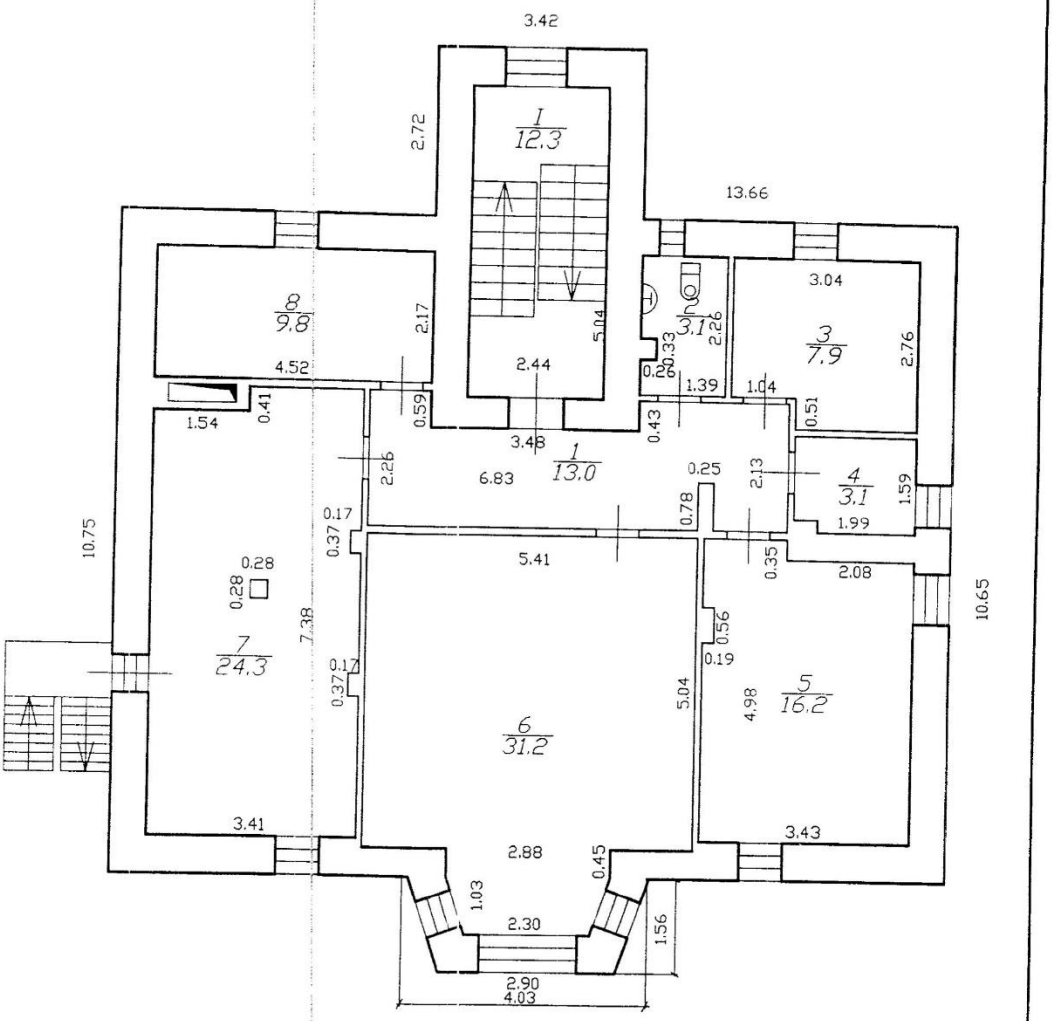
«РОСНЕДВИЖИМОСТЬ»	Калининградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Балтийское отделение
Адрес объекта	г.Балтийск пр-кт Ленина 23
Наименование чертежа	План 1 этажа
Масштаб	1:100
Дата	03.12.2008
Исполнил	Данилова А.Г.
Проверил	Овчинникова М.М.

ПЛАН II ЭТАЖА, h=2.92 м



«РОСНЕДВИЖИМОСТЬ»	Калининградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Балтийское отделение		
Адрес объекта	Наименование чертежа		Масштаб 1:100
г.Балтийск пр-кт Ленина 23а	План II этажа		Дата
Исполнил		Данилова А.Г.	03.12.2008г.
Проверил		Овчинникова М.М.	03.12.2008г.
Копировал			
Руководитель		Кузнецова Е.Н.	03.12.2008г.
Исполнил			
Проверил			

ПЛАН МАНСАРДЫ, h=2.17 м



«РОСНЕДВИЖИМОСТЬ»	Калининградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Балтийское отделение		
Адрес объекта	Наименование чертежа		Масштаб 1:100
г.Балтийск пр-кт Ленина 23а	План мансарды		Дата
Исполнил		Данилова А.Г.	03.12.2008г.
Проверил		Овчинникова М.М.	03.12.2008г.
Копировал			
Руководитель		Кузнецова Е.Н.	03.12.2008г.
Исполнил			
Проверил			

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 27.08.2025, поступившего на рассмотрение 27.08.2025, 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: 7

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145524	
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:III:0000\I
Местоположение:	Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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: 7

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145524	
Кадастровый номер:	39:15:121543:287

Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
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:	Меньчиков Максим Константинович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145524	
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, № МИ-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 аренду № 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1F2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145524			
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 Дополнительное соглашение к Договору аренды № МН-1-281015 от 28 октября 2015 года, выдан 22.10.2024
		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 обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145524			
Кадастровый номер:			39:15:121543:287
			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 Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым 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 обездвиженной документарной 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145524			
Кадастровый номер:	39:15:121543:287		

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

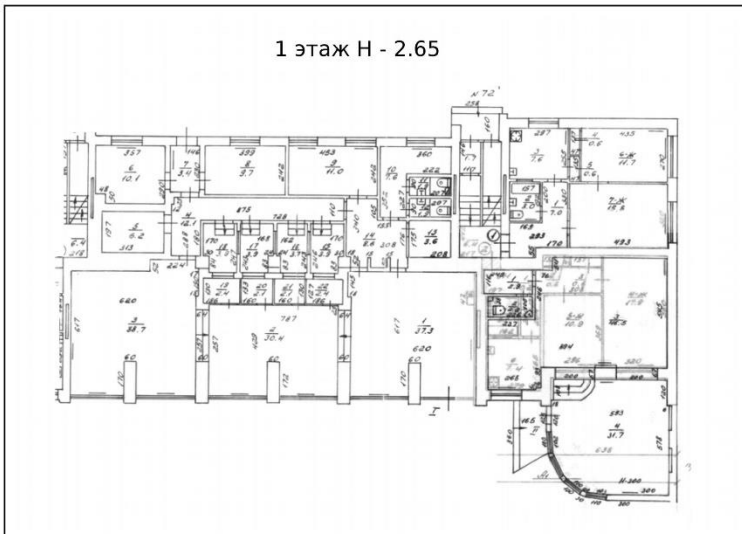
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 7

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: 7
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145524			
Кадастровый номер: 39:15:121543:287	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

12

МЕЖРАЙОННОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

г. Калининград

Квартал № _____

Выкопировка из технического паспорта жилого дома № 72-72а

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на встроенные помещения по плану (литер I)

~~На жилой дом №~~ _____

по проспекту Мира

район Центральный

город Калининград

Инвентарный № 13540

КОПИЯ ВЕРНА
17 ЯНВ 2000
ЦАРЬКОВА М.А.

ВСТАВКА ПРАВОВОЙ РЕГИСТРАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ

Здания, владения № 72-72а по ул. проспекту Мира гор. Калининграду

Дата записи	Наименование владельца	Документы, подтверждающие право владения	Подпись ответственного лица

КОПИЯ ВЕРНА
17 ЯНВ 2000
ЧАРЫКОВА М.А.

КИПО. Зак. 10293. Тир. 10 000.

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

...итера I Год постройки 1972 Число этажей 5

...па капитальности I Вид внутренней отделки простая

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гнили и т. д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельн. весу в %	Удельн. вес констр. элемен. с поправ.	Износ в %	% изн. к стоим. гр. 7 × гр. 8 : 100	Тех. из. изн. элем	Тех. из. изн. к стр. %
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	ж/бетонный ленточный	осмотру не доступ.	11	1	11	5	0,6		
а) стены и их наружная отделка	кирпичное на сложном растворе оштукатурено	хорошее	26	+2,8	28,8	5	1,4		
б) перегородки	кирпичные								
Перекрытия: чердачное	ж/бетонные панели								
Перекрытия: междуэтажное	ж/бетонные панели	хор.			13	5	0,7		
Перекрытия: надподвальное	ж/бетонные панели								
Крыша	рубероидная на клепке с малым уклоном	хорошее	3	1	3	10	0,3		
Полы	дощатые, линолеумные, плиточные	хорошее	6	1	6	10	0,6		
Проемы: оконные	двойные створные								
Проемы: дверные	филенчатые	хорошее	11	1	11	10	1,1		
Внутренняя отделка	штукатурка, побелка, окраска	хорошее	9	1	9	5	0,5		
Санитарно- и электротехнические устройства: отопление	чугунное радиаторы								
Санитарно- и электротехнические устройства: водопровод	трубы стальные								
Санитарно- и электротехнические устройства: канализация	трубы чугунные								
Санитарно- и электротехнические устройства: г. водоснабжен.	трубы стальные								
Санитарно- и электротехнические устройства: ванны	чугунные эмалир.								
Санитарно- и электротехнические устройства: электроосвещение	проводка скрытая	хорошее	15	1	15	5	0,8		
Санитарно- и электротехнические устройства: радио									
Санитарно- и электротехнические устройства: телефон	проводка открытая								
Санитарно- и электротехнические устройства: вентиляция	естественная								
Санитарно- и электротехнические устройства: лифты									
Прочие работы	крыльца, пилостка	хорошее	6	1	6	10	0,6		

Итого 1 100 × 1028 × 66 ×

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр. 9) × 100 / удельный вес (гр. 7) = 6,4

КОПИЯ ВЕРНА
17 ЯНВ 2000
ЦАРЬКОВА М.А.

Экспликация внутренних помещений в кв. м.

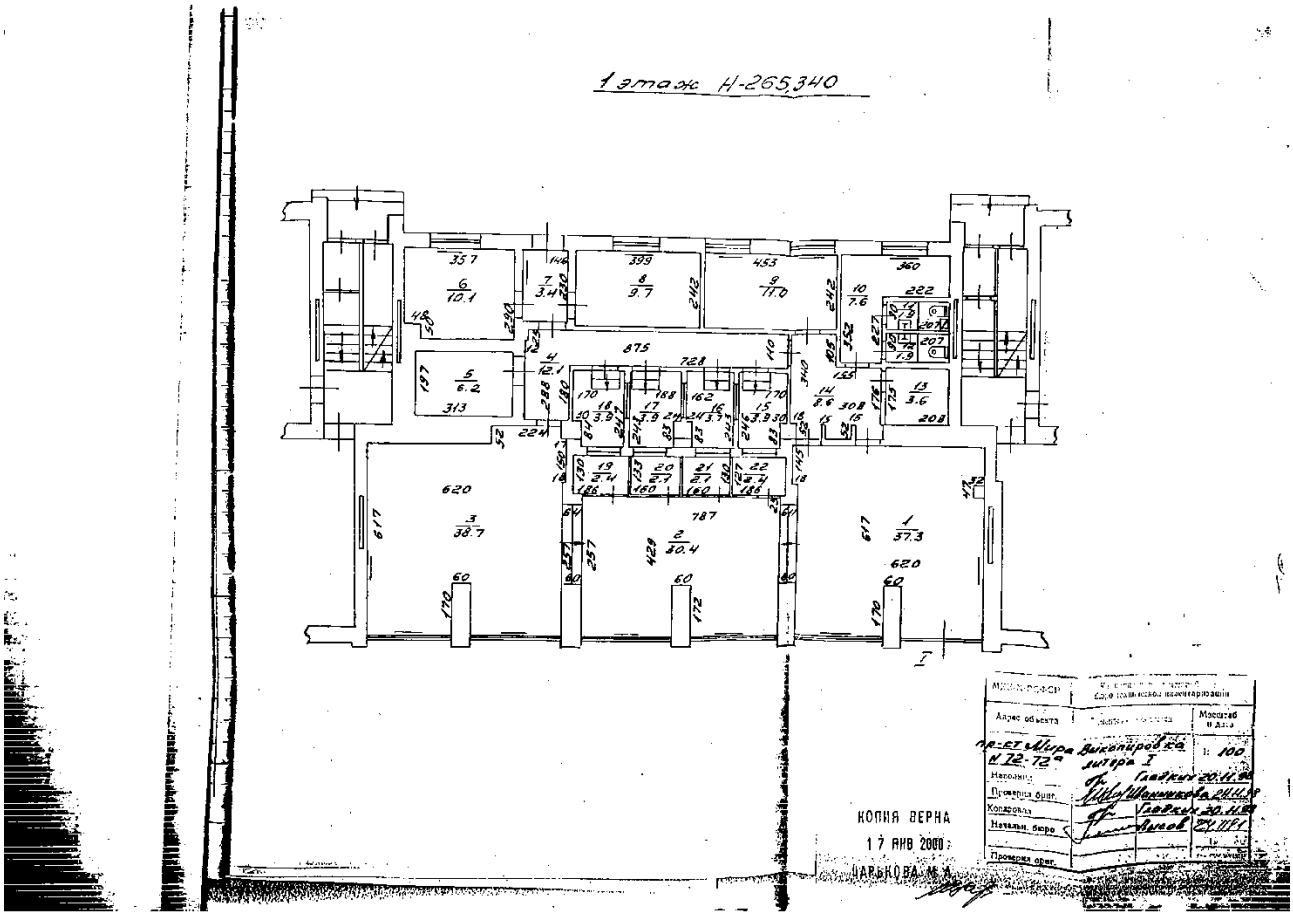
№72-72а по пр. проспект Мира

Этажи (начиная с подвальных и конечная мезонин.)	№ помещения (квартиры, торг., склад и др.)	№ комн., кухни, прихож., коридор и т.п. по ск. чер. ст	Наименование помещений	Площадь по обмеру (в кв. метрах) общая площадь	в том числе: жилая	служебная
1		1	холл	37,3	37,3	
		2	холл	30,4	30,4	
		3	холл	38,7	38,7	
		4	коридор	12,1		12,1
		5	хранилище	6,2	6,2	
		6	кабинет	10,1	10,1	
		7	коридор	3,4		3,4
		8	кабинет	9,7	9,7	
		9	кабинет	11,0	11,0	
		10	служебное	7,6		7,6
		11	туалет	1,9		1,9
		12	туалет	1,9		1,9
		13	служебное	3,6		3,6
		14	коридор	8,6		8,6
		15	касса	3,9	3,9	
		16	касса	3,7	3,7	
		17	касса	3,9	3,9	
		18	касса	3,9	3,9	
		19	основное	2,4	2,4	
		20	основное	2,1	2,1	
		21	основное	2,1	2,1	
		22	основное	2,4	2,4	
Итого на литеру I				206,9	167,8	39,1

Исполнил: /Гладких/ 20.11.98

Проверил: /Иванникова/ 24.11.98

КОПИЯ ВЕРНА
17 ЯНВ 2000
ЦАРЬКОВА М.А.


1 этаж Н-265340
КОПИЯ ВЕРНА
17 ЯНВ 2000
ЛАРЬКОВА М.А.

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 27.08.2025, поступившего на рассмотрение 27.08.2025, 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: 24

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145856	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145856	
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, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом 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
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145856	
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. вид ограничения (обременения): публичный сервитут; срок действия: с 12.12.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об установлении публичного сервитута в целях размещения сооружения коммунального хозяйства - сети водопровода (участок 23) с кадастровым номером 39:15:000000:9772" от 02.12.2024 № 10473/р-КМИ выдан: Администрация городского округа "Город Калининград". вид ограничения (обременения): публичный сервитут; срок действия: с 13.12.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об установлении публичного сервитута в целях размещения сооружения коммунального хозяйства - сети водопровода (участок 23) с кадастровым номером 39:15:000000:9774 от 21.11.2024 № 10039/р-КМИ выдан: Администрация городского округа "Город Калининград".
Получатель выписки:	Меньчиков Максим Константинович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 4

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: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145856	
Кадастровый номер:	39:15:132320:5

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 39-39-01/017/2012-211 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
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145856	
Кадастровый номер:	39:15:132320:5

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения 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:	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", 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 невижимость", № 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
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145856	
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 обездвиженной документарной 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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145856			
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

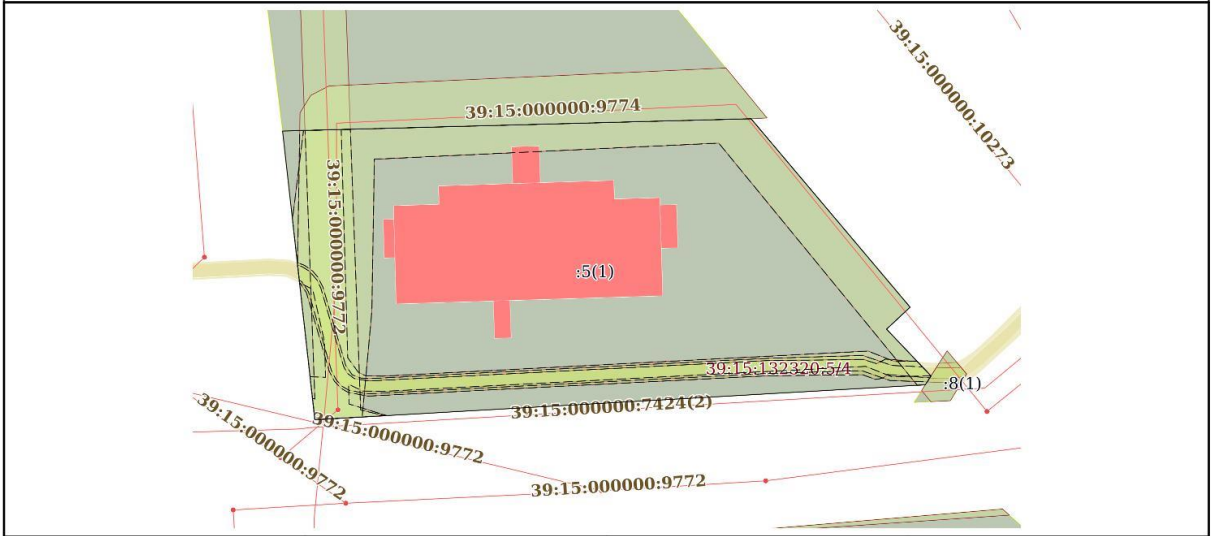
Раздел 3 Лист 8

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: 24
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145856			
Кадастровый номер:	39:15:132320:5		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		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: 24
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145856			
Кадастровый номер:	39:15:132320:5		

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
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(1)	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(1)	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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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: 24
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145856			
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	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

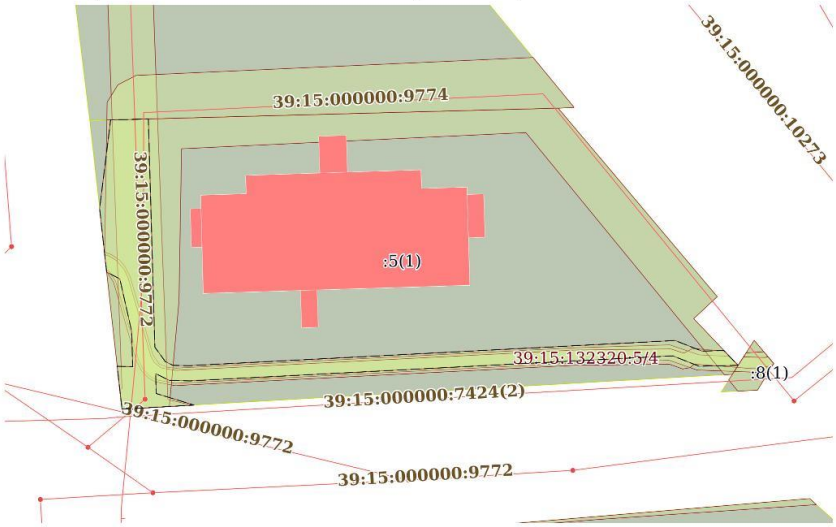
Раздел 4 Лист 11

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: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145856			
Кадастровый номер:	39:15:132320:5		

План (чертеж, схема) части земельного участка — Учетный номер части: 39:15:132320:5/1



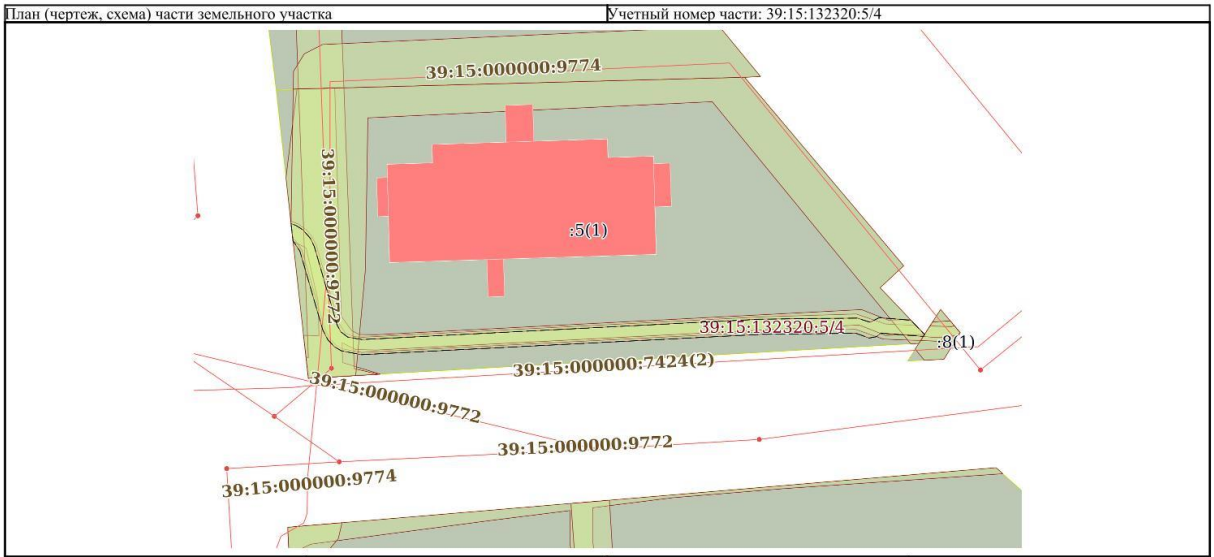
Масштаб 1:600 — Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145856			
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:		

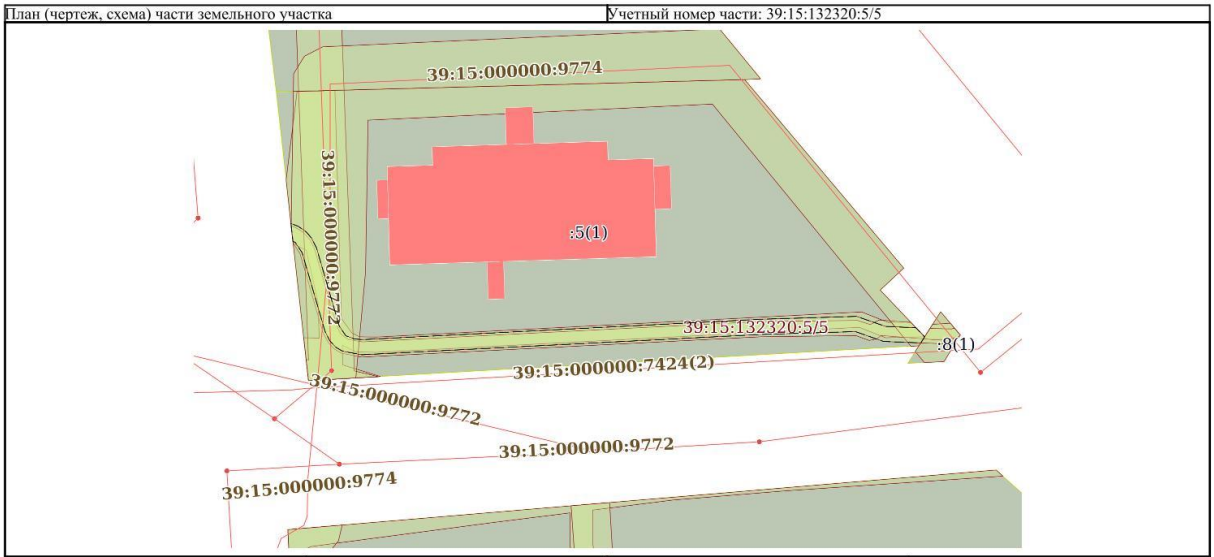
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 13

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145856			
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:		

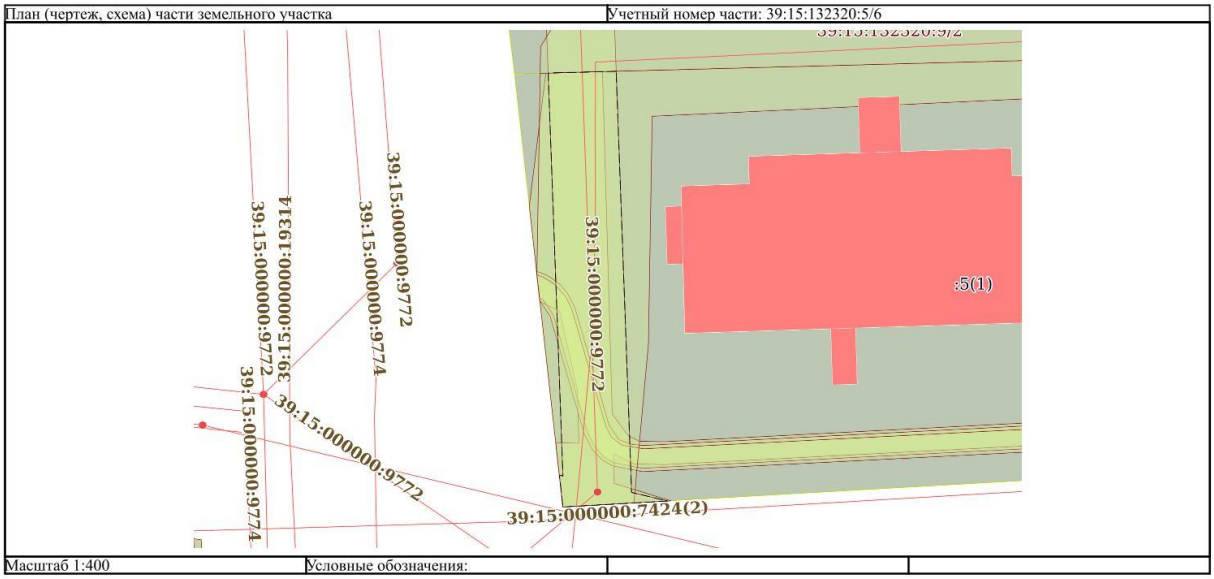
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 14

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145856			
Кадастровый номер:	39:15:132320:5		

План (чертеж, схема) части земельного участка — Учетный номер части: 39:15:132320:5/6



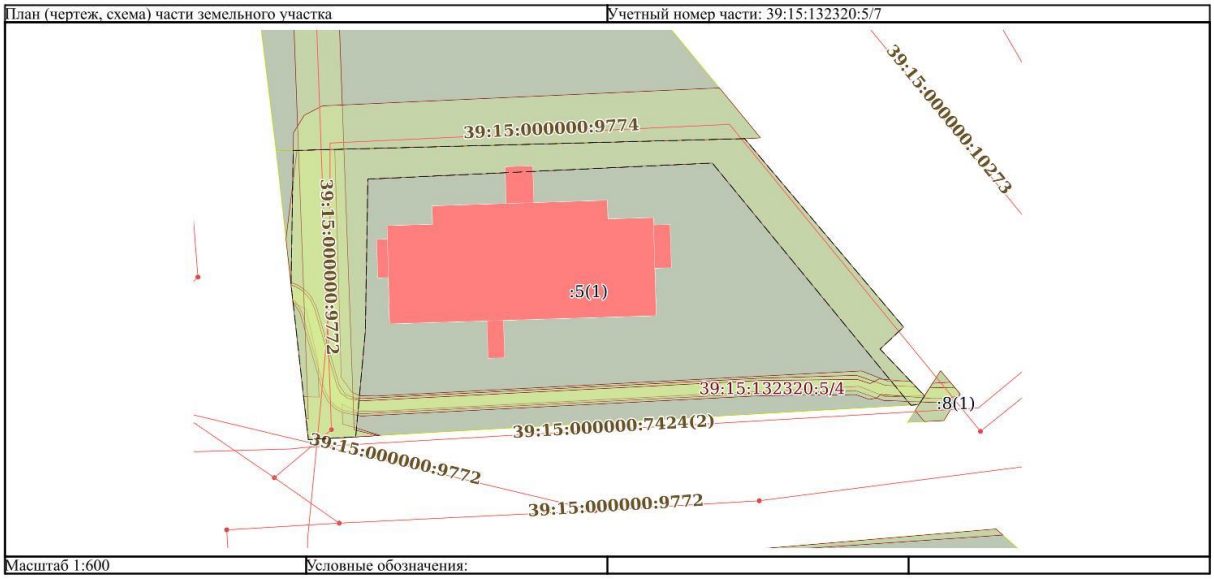
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 15

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145856			
Кадастровый номер:	39:15:132320:5		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:15:132320:5/7	



Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 16

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: 24
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145856			
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
39:15:132320:5/6	231	вид ограничения (обременения): публичный сервитут; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об установлении публичного сервитута в целях размещения сооружения коммунального хозяйства - сети водопровода (участок 23) с кадастровым номером 39:15:000000:9772" от 02.12.2024 № 10473/р-КМИ выдан: Администрация городского округа "Город Калининград"; Содержание ограничения (обременения): ; Реестровый номер границы: 39:15:000000-17.54
39:15:132320:5/7	713	вид ограничения (обременения): публичный сервитут; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об установлении публичного сервитута в целях размещения сооружения коммунального хозяйства - сети водопровода (участок 23) с кадастровым номером 39:15:000000:9774 от 21.11.2024 № 10039/р-КМИ выдан: Администрация городского округа "Город Калининград"; Содержание ограничения (обременения): ; Реестровый номер границы: 39:15:000000-17.51

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.2 Лист 17

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: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145856			
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 18

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145856			
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 19

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145856	
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 20

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145856			
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 21

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145856	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 22

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145856			
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 23

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145856	
Кадастровый номер:	39:15:132320:5

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 39:15:132320:5/6

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	354671.49	1189358.32	-	-
2	354634.39	1189359.68	-	-
3	354633.64	1189362.84	-	-
4	354633.11	1189353.63	-	-
5	354635.91	1189353.32	-	-
6	354635.84	1189353.63	-	-
7	354671.33	1189352.33	-	-
8	354671.49	1189358.32	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 24

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164145856	
Кадастровый номер:	39:15:132320:5

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 39:15:132320:5/7

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	354672.88	1189411.28	-	-
2	354647.98	1189432.3	-	-
3	354645.07	1189429.19	-	-
4	354638.89	1189435.07	-	-
5	354637.72	1189434.31	-	-
6	354637.66	1189433.26	-	-
7	354669.66	1189407.01	-	-
8	354667.53	1189361.49	-	-
9	354647.47	1189361.16	-	-
10	354633.47	1189359.88	-	-
11	354633.11	1189353.63	-	-
12	354653.58	1189351.34	-	-
13	354671.31	1189351.63	-	-
14	354672.88	1189411.28	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	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 27.08.2025, поступившего на рассмотрение 27.08.2025, 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

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164146079	
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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	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

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164146079	
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, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом 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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164146079	
Кадастровый номер:	39:14:010607:8

Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом 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 статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 27.09.2018; 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_dfb73081-36a4-4ffb-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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164146079	
Кадастровый номер:	39:14:010607:8
	№ 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-af2f-28d264223e06 выдан: Общество с ограниченной ответственностью "ГЕОИД". 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 № АЗ-28-8362 выдан: Невско-Ладожское 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-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов.
Получатель выписки:	Меньчиков Максим Константинович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164146079			
Кадастровый номер:	39:14:010607:8		

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 39-39-02/366/2011-314 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 Паевым 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 паевым инвестиционным фондом, выдан 20.01.2014

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164146079	
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 обездвиженной документарной 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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	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
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164146079			
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

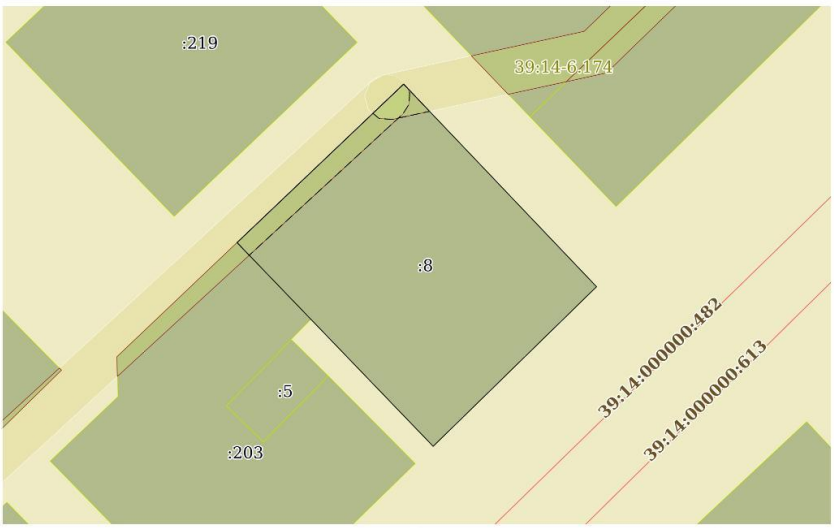
Раздел 3 Лист 8

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
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164146079			
Кадастровый номер:	39:14:010607:8		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		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
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164146079			
Кадастровый номер:	39:14:010607:8		

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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: 16
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164146079			
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

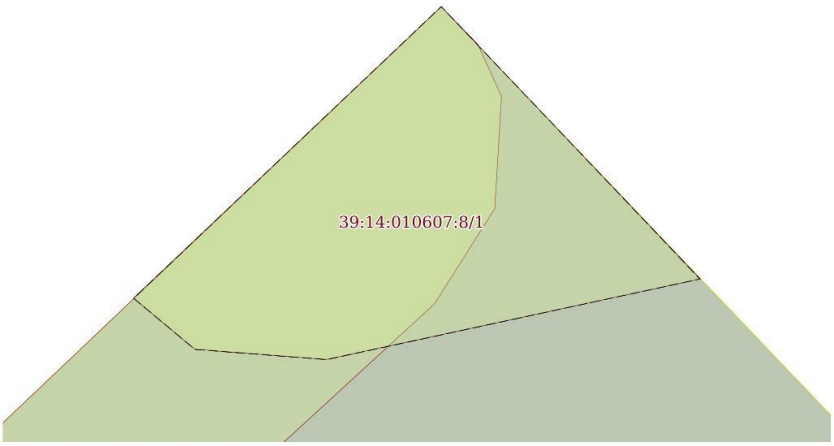
Раздел 4 Лист 11

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
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164146079			
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:		

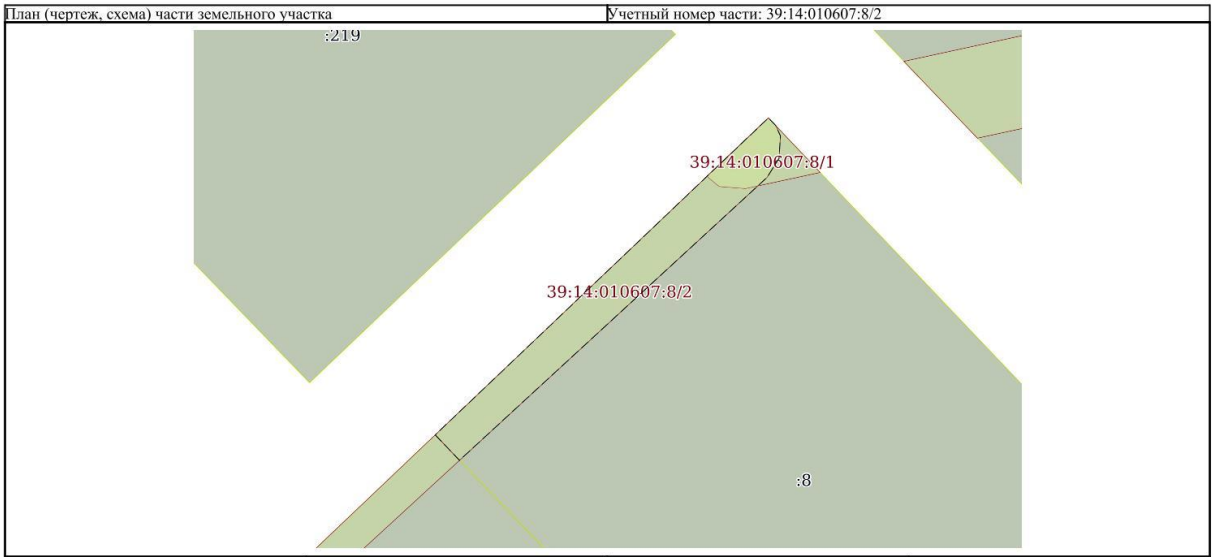
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164146079			
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:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164146079			
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_dfb73081-36a4-4ffb-9b5b-969260dc2d8b выдан: Общество с ограниченной ответственностью "ГЕОИД"; 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 территории; 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-af2f-28d264223e06 выдан: Общество с ограниченной ответственностью "ГЕОИД"; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Постановлением Правительства

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164146079			
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 территории; 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-Ладожское 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-Ладожское 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 территории; Вид зоны по документу: Часть водоохранной зоны Балтийского моря; Тип зоны: Водоохранная зона

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		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: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164146079			
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
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 16

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164146079	
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	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Исх. №МН-1/2025 от 05 сентября 2025 г.

в ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральному директору
Лазареву П. Ю.

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по Заданию на оценку №2 от «11» августа 2025 г. к Договору №Р-270/ЛЛ на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от «26» августа 2024 г. (далее – Договор).

Согласно п. 13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности».

Согласно Договору: «Заказчик обязуется подтвердить передаваемые Исполнителю документы и информацию путем заверения копий документов и материалов и (или) путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика».

Для оказания услуг по оценке Заказчиком были подготовлены и предоставлены следующие документы и материалы:

1. Справка о балансовой стоимости земельных участков;
2. Справка о балансовой стоимости зданий, помещения;
3. Дополнительное соглашение №5 от 19.12.2024 г. к договору аренды от 19.05.2024 г. №2979
4. Выписка из ЕГРН и технический паспорт на объект по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28
5. Выписка из ЕГРН и технический паспорт на объект по адресу: Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а
6. Выписка из ЕГРН и технический паспорт на объект по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I
7. Выписки из ЕГРН на земельные участки;
8. Фотоматериалы

Заказчик подтверждает, что указанные документы и материалы основаны на всех имеющихся у Заказчика данных и являются полными и точными, соответствуют известным Заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика; кроме того, Заказчику неизвестно о каких-либо иных материалах и документации, существенных для целей настоящей оценки, которую следовало бы включить в состав представленных данных.

Дополнительно Заказчик сообщает:

- Помещения имеют стандартную отделку и находятся в хорошем состоянии. Общее техническое состояние здания – пригодное для дальнейшей эксплуатации;

- По состоянию на дату оценки объект оценки используется по своему прямому назначению – как офисные объекты.

Мы согласны с тем, что в ходе проекта Вы не проводили аудит или специальную проверку данных и сведений, которые были предоставлены для оценки, в частности не проводились: анализ документов, подтверждающих существующие права; анализ существующих обременений.

Мы понимаем, что изменение предоставленных с нашей стороны вводных данных может приводить к изменению полученных Вами результатов оценки.

Таким образом, все приложенные к отчету об оценке документы и материалы, указанные в настоящем письме, следует считать подтвержденными и заверенными надлежащим образом.

Дата подписания настоящего письма-представления может незначительно отличаться от даты составления отчета, что не влияет на достоверность предоставленных заказчиком данных и информации и связано с особенностями документооборота заказчика.

Генеральный директор _____ Осипов Дмитрий Борисович

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА

77 07006640

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "ЛЛ-Консалт"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЛЛ-К"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано **Государственное учреждение Московская регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

«22» (число) «мая» (месяц (прописью)) «2002» (год) **№ 022.091.747**

за основным государственным регистрационным номером

1	0	3	7	7	3	9	5	4	6	8	6	6

Дата внесения записи «10» (число) «февраля» (месяц (прописью)) «2003» (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист МИ МНС России
№39 по г. Москве

Смирнова Л.Г.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 № 007006640

НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»

ОПОРА РОССИИ
ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

TEGoVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

FIABCI

РОО

УЧАСТИЕ НП "ПАРТНЕРСТВО РОО" В РОССИЙСКИХ И МЕЖДУНАРОДНЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБЪЕДИНЕНИЯХ.

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1080

ООО "ЛЛ-Консалт"

Является членом Некоммерческого партнерства «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков» с 11.08.2010г., аккредитовано Российским обществом оценщиков 11.08.2010г., Свидетельство № 1255/77-1111/10

Дата выдачи: 09.01.2025г.

Окончание действия: 31.12.2025г.
Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л. Артеменков

НП "ПАРТНЕРСТВО РОО"
2025
МОСКВА

ГОСТ Р ИСО 9001

№ РОСС RU.AU01.A01.1.3.0010
Дата выдачи:18.05.2023г
Срок действия:18.05.2025г

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 713/2025/СП134/765
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 713/2025/СП134/765 от 16 апреля 2025 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***ООО «ЛЛ-Консалт»*** *(ИНН 7701298571)*
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	***105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «29» мая 2025 г. по «28» мая 2026 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:* *- ответственности за нарушение договора на проведение оценки;* *- ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:* *- ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;* *- вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.* *Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:* *1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.* *2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.* *3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.* *4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.* *5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	*Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.* *Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.*

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 06.06.2018 г.)
Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

_____ *(Комарницкая М.И.)*
(подпись) *М.П.*
«16» апреля 2025г.

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор

_____ *(Лазарев П.Ю.)*
(подпись) *М.П.*

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 20 ноября 2009 года регистрационный номер 0009

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый № 0490 от 04.06.2012

ЛЕОНОВ

Сергей Викторович

ИНН: 166018361715

ИНН/Паспортные данные

является полномочным членом
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации оценщиков
«Сообщество профессионалов оценки»
и имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется сроком членства в НП СРОО «СПО»

Председатель Совета Партнерства — В.В.Жуковский

Директор — Т.В.Каткова

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 716/2025/СП134/765
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 716/2025/СП134/765 от 16.04.2025г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Леонов Сергей Викторович*** *(ИНН 166018361715)*
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА, РУБ.:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «12» мая 2025 г. по «11» мая 2026 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.* *Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.* *Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).* *Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:* *1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.* *2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.* *3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.* *4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.* *5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	*Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.* *Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.*

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 06.06.2018 г.)
Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

(Комарницкая М.И.)

М.П.
«16» апреля 2025г.

Страхователь:
Леонов Сергей Викторович

(Леонов С.В.)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037296-3 « 24 » мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Леонову Сергею Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » мая 2024 г. № 349

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 24 » мая 2027 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040346-1 « 02 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Леонову Сергею Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 24г. № 357

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 02 » июля 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б». ТЗ № 672.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 042682-2 « 02 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Леонову Сергею Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » августа 20 24 г. № 364

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 02 » августа 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 572.